

UNIVERSITÉ DE CAEN. — FACULTÉ DE DROIT

LE
RÉGIME FONCIER
dans les
COLONIES FRANÇAISES
DE L'AFRIQUE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE PUBLIQUEMENT

DANS LA GRANDE SALLE DE LA FACULTÉ DE DROIT

Le mercredi 11 mars 1903, à 3 heures 1/2 de l'après-midi

PAR

Maurice RENARD

Avocat à la Cour d'appel
Attaché au Cabinet du Préfet

CAEN

Imprimerie Charles VALIN

7 ET 9, RUE AU CANU, 7 ET 9

1903



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41548417_0017

UNIVERSITÉ DE CAEN. — FACULTÉ DE DROIT

LE
RÉGIME FONCIER
dans les
COLONIES FRANÇAISES
DE L'AFRIQUE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE PUBLIQUEMENT

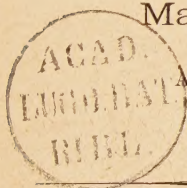
DANS LA GRANDE SALLE DE LA FACULTÉ DE DROIT

Le mercredi 11 mars 1903, à 3 heures 1/2 de l'après-midi

PAR

Maurice RENARD

Avocat à la Cour d'appel
Attaché au Cabinet du Préfet



CAEN

Imprimerie Charles VALIN

7 ET 9, RUE AU CANU, 7 ET 9

—
1903

UNIVERSITÉ DE CAEN

FACULTÉ DE DROIT

Année scolaire 1902-1903

DOYEN :

M. Edmond VILLEY (✱, I. ☉), correspondant de l'Institut, membre du Conseil supérieur de l'Instruction publique.

PROFESSEURS :

MM. DANJON (I. ☉), assesseur du Doyen, professeur de *Droit commercial*, chargé du cours de *Droit maritime*.

Edmond VILLEY (✱, I. ☉), professeur d'*Économie politique*, chargé des cours de *Droit constitutionnel comparé* et de *Législation financière*.

LAISNÉ DES HAYES (☿, A. ☉), professeur de *Droit civil*.

GUILLOUARD (✱, I. ☉, C. ✱, G. O. ✱, C. I. C. ✱, O. ✱, L. ✱), professeur de *Droit civil*.

LEBRET (I. ☉), professeur de *Droit civil*, ancien Ministre de la Justice.

CABOUAT (I. ☉), professeur de *Droit international public et privé*, chargé du cours de *Législation industrielle*.

MM. BIVILLE (A. ) , professeur de *Procédure civile* et chargé d'un cours de *Droit administratif*.

DEBRAY (A. ) , professeur de *Droit romain*, chargé d'un cours d'*Histoire du Droit français*.

LE FUR, professeur de *Droit administratif* et chargé du cours d'*Éléments du Droit constitutionnel*.

ASTOUL, professeur de *Droit romain* et chargé du cours de *Pandectes*.

AGRÉGÉS :

DEGOIS, chargé du cours de *Droit criminel* et du cours de *Droit civil approfondi et comparé*.

GENESTAL, chargé des cours d'*Histoire générale du Droit français*, d'*Histoire du Droit public français*, et du cours sur la *Coutume de Normandie*.

ALLIX, chargé des cours d'*Economie politique* (doctorat), et d'*Histoire des doctrines économiques*.

SECRÉTAIRE

M. GILLET (I ) , secrétaire de l'Université de Caen.

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

JURY D'EXAMEN

MM. VILLEY, *professeur, doyen*, PRÉSIDENT DE LA THÈSE.

CABOUAT, *professeur*.

ALLIX, *agrégé*.

— VIII —

Publications de la commission chargée de préparer la participation du ministère des Colonies à l'Exposition universelle de 1900 :

Camille GUY. — *La mise en valeur de notre domaine colonial*, Paris, 1900.

Charles ROUX. — *Introduction générale*, Paris, 1901.

IMBART DE LA TOUR, DORVAUX, LECOMTE — *Régime de la propriété, régime de la main-d'œuvre, l'agriculture aux colonies*, Paris, 1909.

Marcel DUBOIS, Auguste TERRIER. — *Un siècle d'expansion coloniale*, Paris, 1902.

Alfred RAMBAUD. — *La France coloniale*, Paris, 1893.

Rapports, mémoires et procès-verbaux des séances du Congrès international colonial de l'Exposition universelle de 1900, Paris, 1901.

Recueil des Sociétés coloniales, Bruxelles, Paris 1900.

Capitaine RENARD. — *La colonisation au Congo français*, Paris, 1901.

Edmond VILLEY. — *Principes d'économie politique*, Paris, 1894.

PÉRIODIQUES

Annuaire agricole commercial et industriel des colonies de la République française, Paris, 1901.

Bulletin du Comité de l'Afrique française, Paris.

Bulletin du ministère de l'Agriculture, Paris, 1900, 1^{re} partie.

Compte rendu des séances et travaux de l'Académie des Sciences morales et politiques, Paris.

Feuille de renseignements de l'Office colonial du Ministère des Colonies, Paris, novembre 1902.

La Quinzaine coloniale, Paris, 10 novembre 1901.

Questions diplomatiques et coloniales, Paris, 15 novembre 1901, 15 février 1902, 1^{er} novembre 1902.

Revue coloniale, Paris.

JOURNAUX

Journal officiel de la République française.

La Dépêche coloniale, Paris, 28 novembre 1901, 31 décembre 1901, 2 janvier 1902, 22 février 1902, 14 mars, 29 mars, 27 septembre, 3 octobre 1902, 23 janvier 1903.

L'Économiste français, Paris, 23 novembre 1901.

La Gazette coloniale, Bruxelles, 30 mars 1902, 25 mai 1902.

Le Mouvement géographique, Bruxelles, 23 décembre 1902.

La Politique coloniale, Paris, 23 avril 1902, 25 mai, 2 août 1902.

ATLAS ET CARTES

Général Niox, Atlas des colonies françaises d'Afrique (5 cartes), Paris, 1903.

T. VUILLOT, carte du Soudan français et de la côte occidentale d'Afrique, Paris, 1898.

Mise en valeur du Congo français. Carte publiée par la *Dépêche coloniale*, Paris.

Carte des colonies formant le Gouvernement Général de l'Afrique occidentale française, service géographique de la *Dépêche coloniale*, Paris.



Auparavant, de 1889 à 1894, l'État avait déjà consenti plusieurs concessions qui n'avaient donné que des résultats incertains.

Aussi, en 1898, les personnes qui s'occupent des choses coloniales étaient-elles d'accord pour souhaiter que, dorénavant, l'on s'efforçât

MM. Cotellet, conseiller d'État, président ;
Houette, inspecteur général des Finances ;
Mourier, maître des requêtes au Conseil d'État ;
Boucard, »
Rousseau, »
Delaire, conseiller référendaire à la Cour des comptes ;
Petit (Maxime), »
Boutteville, inspecteur général des Travaux publics, au ministère des colonies ;
Meunier, ingénieur en chef des ponts et chaussées ;
Roume, conseiller d'État ;
Colson, »
Dubard, ingénieur en chef des colonies ;
Jolly, »
Pontzen, ingénieur civil ;
Collin-Delavaud, directeur de l'Office national du commerce extérieur ;
Binger, directeur de l'Afrique, au ministère des Colonies ;
Lourdelet, délégué de la Chambre de commerce de Paris ;
Ulysse-Pila, » Lyon ;
Charles Roux, » Marseille ;
Maurel (Émile), » Bordeaux ;
Dubochet, » Nantes ;
Genestal, » Havre ;
Wallon, » Rouen ;
Trystram (J.), » Dunkerque ;
Morel, sous-gouverneur de la Banque de France.

Secrétaires

MM. Desbordes, commissaire adjoint, détaché au ministère des Colonies.
Tirman, auditeur au conseil d'État ;
Hannotin, »

de faire naître de grandes compagnies, puisque seules elles ont les capitaux nécessaires pour mettre en valeur les immenses terrains dont l'État est propriétaire aux colonies, tout en attendant le résultat de leurs efforts. Mais il fallait d'abord s'assurer que ces compagnies étaient réellement animées du désir d'exploiter les concessions sollicitées par elles ; on ne devait pas se laisser tromper par des sociétés dont les titres ne seraient qu'un élément de spéculation. On était unanime à reconnaître que des concessions ne devaient être accordées qu'à ceux qui ont l'expérience des colonies, et que la direction de ces grandes compagnies devrait toujours être en des mains compétentes.

D'autre part, l'on insistait pour que les charges et les devoirs des concessionnaires fussent nettement formulés, de telle sorte qu'ils puissent connaître leurs obligations d'une manière précise.

Nous nous efforcerons, dans cette étude, de faire ressortir comment cette nouvelle législation a fait en sorte de donner satisfaction à tous ces vœux, et nous espérons démontrer qu'elle est un sensible progrès sur l'état de choses pré-existant.

Notre plan se trouve ainsi tout naturellement tracé :

Nous établirons d'abord les droits de l'État sur les terres domaniales, et nous jetterons un

coup d'œil général sur le régime foncier de nos colonies africaines avant le régime nouveau.

Puis, après avoir étudié la récente organisation du Congo, nous montrerons comment elle a été étendue, presque de toutes pièces, à nos autres colonies de l'Ouest africain.

Cela fait, nous exposerons le régime minier, qui, dès son apparition, intéressa toutes les colonies dont nous nous occupons.

Nous pourrions ensuite examiner l'application de ces nouvelles méthodes au Congo : ce sera l'examen de ce que l'on a coutume d'appeler *l'expérience Congolaise*.

Après avoir dit que cette législation n'a pas encore reçu d'application pratique dans les colonies du gouvernement général de l'Afrique occidentale, il ne nous restera plus qu'à dégager les avantages apportés par cette nouvelle réglementation, et à exposer, dans notre conclusion, ce que doit comporter un bon régime terrien.

CHAPITRE I^{er}

I

Notions générales

Autrefois, pour déposséder les indigènes des colonies, l'on invoquait des principes d'ordre religieux : tout était permis à l'égard des païens, auxquels on ne reconnaissait nul droit de propriété ni de souveraineté.

Toutefois, il est juste d'ajouter que la conversion à la foi catholique produisait l'émancipation ; pour les esclaves, c'était un moyen d'acquérir la liberté ; pour tous, le droit de devenir *sujets du Roi*. Ce fut l'un des plus forts arguments de Victor Schœlcher en faveur de la suppression absolue de l'esclavage dans nos vieilles colonies des Antilles et de la Réunion (1848), qui en furent ruinées du coup, malgré quelques efforts pécuniaires des Pouvoirs publics d'alors.

De nos jours, pour arriver au même résultat, on invoque les droits de la civilisation, et la théorie a été fort bien résumée par le major Boshart, dans une étude sur les noirs, publiée

dans la *Revue des Deux-Mondes* du 1^{er} avril 1897 : « La logique des faits, dit-il, exige que 100 millions de nègres n'accaparent pas un territoire où 500 millions d'hommes civilisés pourraient largement trouver à vivre. »

Aujourd'hui, par conséquent, une occupation effective, conforme aux règles établies par le congrès de Berlin, suffit pour faire perdre aux indigènes les privilèges de souveraineté qu'ils pourraient avoir, et qui passent à l'État occupant avec le droit de propriété sur le sol.

En Afrique, en effet, la propriété n'existe pas sous la forme européenne. Cela ne se pourrait d'ailleurs concevoir dans un pays où les villages se déplacent fréquemment pour trouver une région plus fertile, éviter des voisins belliqueux, ou pour toute autre raison. On ne pourrait considérer comme propriété que l'emplacement de ces villages, ce qui n'est qu'une infime portion de ces étendues considérables, inorganisées et incultes.

L'État se trouve donc ainsi posséder aux Colonies un domaine fort important, même déduction faite des réserves qu'il doit équitablement laisser à la disposition des indigènes.

Certains esprits, après avoir émis des doutes sur le droit éminent de l'État conquérant, ont subsidiairement proposé une distinction à établir, suivant qu'il s'agit de pays de conquête ou

de simple protectorat : dans le premier cas, le droit éminent de l'État serait admis ; dans le deuxième cas, au contraire, on devrait reconnaître que les habitants sont seuls fondés à disposer de toutes les terres de leur pays, même de celles qui sont en réalité vacantes ¹. En fait, le régime politique que l'on qualifie de *protectorat* (appliqué en Tunisie, par exemple) n'existe nulle part dans nos colonies ouest africaines. Partout, les populations reconnaissent leur sujétion directe à la France, par l'obligation étroite dans laquelle elles sont d'acquitter annuellement un impôt de capitation ; il en est ainsi notamment pour les indigènes des pays de protectorat dits du Fouta-Djallon. Il importe de remarquer que ces soi-disant pays de protectorat nègres sont divisés en cercles bien délimités, et à la tête desquels, abstraction faite de telle ou telle autorité indigène, sont placés des administrateurs coloniaux, qui surveillent la région, par l'entremise des chefs de village, dans des conditions absolument identiques à celles des pays de conquête.

1.. Il paraît que, dans cet ordre d'idées, un Gouverneur colonial a poussé le raisonnement plus loin. Il aurait estimé que, dans les pays de protectorat, les indigènes, n'ayant, d'après leurs propres coutumes, que l'usufruit des terres, seraient sans droit à consentir une cession quelconque de celles-ci en toute propriété ; ce qui revient à dire que les noirs de ces pays, éternels mineurs, ne pourraient jamais disposer de ce qui leur appartient en réalité. Cette dernière conséquence juge le système à sa valeur.

Enfin il convient, pour mettre toutes choses au point, de ne pas oublier que, chaque fois que l'administration française a besoin d'emplacements pour ses travaux publics (chemins de fer, etc.) ou pour d'autres usages, elle ne se fait aucun scrupule de prendre les terrains qui lui sont nécessaires, sans demander l'agrément préalable de chefs qui seraient probablement bien embarrassés de savoir ce que l'on désire d'eux. En résumé, l'on peut affirmer qu'il n'y a nulle différence à établir, au Congo français et en Afrique occidentale, pour l'exercice du droit éminent de l'État, entre les pays de conquête et ceux de protectorat ; l'autorité politique de la France s'exerçant partout d'une façon similaire.

Mais l'État, propriétaire de ces terres inoccupées, n'en aurait-il pas fait la cession gratuite aux colonies ?

Sous la Restauration, le Gouvernement, par une ordonnance du 26 janvier 1825, avait mis à la charge des colonies les dépenses qu'elles occasionnaient. On crut alors qu'il était juste de leur faire entier abandon des revenus locaux, quelles qu'en soient la nature et l'origine ; en conséquence, l'ordonnance du 17 août 1825, décida dans son article 3, que les établissements publics de toute nature et les propriétés domaniales, existant dans les diverses colonies, leur

seraient remis en toute propriété, à charge de les réparer et entretenir et de n'en disposer que sur l'autorisation du Gouvernement. Étaient également remis aux colonies les noirs et objets mobiliers attachés aux différentes branches du service. Quelle est la portée de ces dispositions ? La légalité de cet abandon, ainsi consenti, a été contestée deux fois :

En 1845, au moment de la libération des noirs, le Gouvernement, voulant affranchir les esclaves du domaine, se heurta à l'opposition des colonies. Il mit alors en avant son droit de propriété. Une seconde fois, en 1884, une véritable lutte s'est engagée entre l'État et la colonie, lors de la constitution des réserves pénitenciaires en Nouvelle-Calédonie, où la question présente un intérêt pratique considérable en raison de l'étendue des terres vacantes.

Plaçant la difficulté sur le terrain des principes juridiques, le Gouvernement disait que les auteurs de l'ordonnance de 1825 n'avaient pas le droit de consentir cet abandon, même restreint, du domaine, en présence de la loi des 22 novembre-1^{er} décembre 1790, qui porte que les biens domaniaux ne peuvent être aliénés qu'en vertu d'une loi. Mais cet argument ne valait pas, puisque cette loi n'a jamais été promulguée aux colonies. L'on dit alors que les propriétés domaniales, cédées par l'État aux

colonies en 1825, n'étaient que les biens productifs de revenus, les exploitations rurales, mais non pas les cours d'eau, les bois et forêts ni les biens vacants. Cette fois, l'argument est des plus sérieux. En droit, il n'est pas douteux que l'État est resté l'unique propriétaire des terres incultes.

Au surplus, cette question n'offre qu'un intérêt très relatif pour les colonies nouvelles, comme nos possessions d'Afrique occidentale. Là, en effet, les aliénations importantes sont consenties par l'État seul, sans avis de la colonie. Ceci provient du régime politique qui règle les rapports entre la métropole et ces colonies.

Ce régime est celui de l'*assujétissement*, permettant à la métropole de maintenir sa domination et de faire respecter son autorité. Les autres systèmes politiques que l'on peut appliquer aux colonies, sont, on le sait, l'*autonomie* et l'*assimilation*.

L'*autonomie* tend à former des sociétés aptes à se gouverner elles-mêmes, et l'*assimilation* consiste à réaliser une union de plus en plus parfaite entre les colonies et la métropole.

On peut donc concevoir qu'une politique d'assujétissement, plus ou moins modérée suivant les cas, est la seule qui convienne à nos colonies de formation récente sur le continent africain. On ne saurait songer pour elles à l'au-

tonomie ni à l'assimilation, car la nécessité d'affermir notre domination rend un système autoritaire absolument indispensable dans ces colonies d'exploitation.

C'est que les noirs, d'une façon générale, non seulement ne connaissent pas notre civilisation, mais encore ne paraissent pas capables, en tant que race, de se l'assimiler. C'est l'avis de tous ceux qui les ont vus de près dans leur pays, et même ceux qui professent sur ce point une opinion différente, sont bien obligés de reconnaître, tant l'évidence est forte, que, avant plusieurs siècles, on ne pourrait espérer les assimiler définitivement à nos idées. Bien évidemment, un noir isolé, venu chez nous de bonne heure, peut paraître notre égal à tous les points de vue; c'est une des causes de l'erreur générale. Mais que ce noir retourne chez les siens, et en peu de temps il redeviendra pareil à eux. Il est fréquent d'entendre dire que les jeunes africains élevés dans les missions, ceux même paraissant les plus intelligents, redeviennent semblables aux autres après quelques années, s'ils ne sont pas restés en contact permanent avec les blancs.

Il faut bien se convaincre de l'infériorité de la race noire. Et nous en avons de nombreuses preuves : les noirs furent en contact, pendant des siècles, avec la civilisation

égyptienne; ils virent chez eux la civilisation carthaginoise, et, quand nous sommes retournés, au siècle dernier, en Égypte et dans le sud Tunisien, nous n'en avons rien retrouvé. Depuis longtemps les nègres n'en avaient plus souvenir et n'en avaient plus rien conservé. Plus récemment, lors de la libération des esclaves en Amérique, de généreux philanthropes conçurent le projet de donner à ces affranchis un pays, le leur d'origine, pensait-on, où ils pussent vivre à leur convenance.

Tous ceux qui furent conduits en Afrique, dans ce qui devint la république de Libéria, étaient civilisés, fils de nègres civilisés déjà souvent depuis plusieurs générations. Aujourd'hui, c'est l'anarchie la plus complète qui remplace l'ancien gouvernement de cette république. Les noirs sont vite revenus à leur état naturel, ou à peu près, ce qui est pis.

Encore une fois, nous ne nions pas qu'un nègre exceptionnel puisse s'élever, même au-dessus de la moyenne des blancs; mais nous affirmons que la race noire est incapable de progresser sans la présence continue des blancs, qui leur servent d'exemple et les guident. De toutes les races humaines d'ailleurs, la race noire est la seule dont on ne connaisse pas de civilisation. En réalité, ce ne sont que de grands enfants, plus ou moins vicieux, qui ont besoin

de la tutelle de la race blanche. Si nous avons insisté un peu sur cette question, c'est parce que l'on entend couramment affirmer l'égalité de tous les hommes, sans distinction de race, et que, de cette théorie, pourraient découler les plus graves erreurs au point de vue de l'avenir de nos colonies ouest africaines.

Notre caractère national, à nous Latins, héritiers du génie assimilateur de Rome, nous porterait plutôt à faire de la politique d'assimilation, de même que le caractère anglais lui ferait accorder l'autonomie presque à toutes celles de ses colonies dont les éléments ethniques se rapprochent des siens.

Chacun de ces systèmes, poussés à l'extrême, n'est pas sans présenter ses inconvénients, et M. Girault a pu se demander « si les colonies de la Grande-Bretagne, qu'elle ne conserve qu'à la condition de leur obéir, ne sont pas pour elle une charge plutôt qu'un bénéfice ».

Quant à nous, qui aurions voulu créer de véritables départements dans nos possessions d'outre-mer, nous avons encore présents à l'esprit les scandales électoraux et autres, dont les derniers ont éclaté, il n'y a que quelques mois, dans l'Inde française.

Nous venons de dire que, dans nos colonies soumises au régime de l'assujétissement, les

aliénations de terre importantes peuvent être consenties par l'État ; mais, pour accorder ces concessions, convient-il de procéder par décret, et ne faut-il pas une loi ?

Pour résoudre la question, il nous faut remonter assez haut. Après le coup d'État du 2 décembre 1851, intervint la Constitution du 14 janvier 1853, dont l'article 27 déclare que le Sénat règle par un sénatus-consulte la constitution de l'Algérie et des colonies. Dans ces conditions fut promulgué le sénatus-consulte du 3 mai 1854. Il y était fait une distinction entre les Antilles et la Réunion d'une part et nos autres colonies d'autre part. Quelques garanties, modifiées par le sénatus-consulte du 4 juillet 1866, étaient accordées aux colonies du premier groupe. Pour les autres, l'article 18 de ce sénatus-consulte de 1854 portait que l'Empereur devait statuer par décret jusqu'à ce qu'il fût intervenu à ce sujet un sénatus-consulte. Or, celui-ci n'est jamais intervenu ; si bien qu'un décret simple est le principe et qu'il est régulièrement rendu, en la matière, par le Président de la République. Bien entendu, le système des décrets souffre des exceptions : il est impossible d'engager les finances de l'État, ou de modifier le régime douanier, sans un vote du Parlement. De plus, l'article 8 de la loi constitutionnelle du 16 juillet 1875 s'oppose

à ce que le territoire des colonies soit cédé à une autre puissance, ou échangé, sans une loi. Sauf ces quelques restrictions, toutes nos colonies, autres que les Antilles et la Réunion sont soumises à ce régime.

Il fut d'ailleurs reconnu, en 1891, par le Conseil supérieur des colonies que le régime des décrets est le seul système assez souple et assez mobile pour s'adapter à une situation qui se transforme presque à vue d'œil. C'est tout au plus si, pour faire droit aux réclamations de M. Jules Ferry en faveur des prérogatives du Parlement, M. Paul Deschanel fit adopter le moyen terme suivant : le ministre était autorisé provisoirement à procéder par décret, en attendant qu'une loi intervînt, si le Gouvernement jugeait bon de la demander aux Chambres. (9 juin 1891.)

Le Gouvernement déposa alors, le 16 juillet 1891, un projet de loi qui n'a même pas encore été discuté, et qui ne le sera vraisemblablement jamais. Mais, comme les initiatives et les capitaux s'offraient pour la mise en valeur de nos colonies, le Gouvernement, obéissant en quelque sorte à une poussée de l'opinion publique, accorda, de 1891 à 1894, un certain nombre de concessions territoriales. Et ces concessions étaient si bien valables, que M. Chautemps, ministre des Colonies, ayant annulé le 27 février

1896, plusieurs décrets de concessions contresignés antérieurement par MM. Étienne et Delcassé, le Conseil d'État cassa les décrets contresignés de M. Chautemps, et affirma le droit des intéressés à des dommages-intérêts.

II

Régime de nos colonies africaines avant les décrets de 1899, 1900, 1901

Après ce coup d'œil général, il est utile d'exposer rapidement ce qu'était la situation de chacune de nos colonies africaines, au point de vue du régime foncier, avant les modifications dont nous devons plus particulièrement nous occuper au cours de ce travail.

Nous avons cru qu'il serait ainsi plus facile de se rendre compte des changements et des améliorations qui ont pu être apportées en cette matière par les décrets de 1899, 1900, 1901. C'est seulement en rapprochant ce qui existe encore dans certaines de nos colonies de ce qui a été fait dans les autres, que l'on pourra voir clairement après quelles réformes l'on a dû attendre si longtemps.

L'on y trouvera peut-être une explication du faible développement économique de notre empire colonial.

ALGÉRIE

L'aliénation des terres domaniales en Algérie est réglée aujourd'hui par le décret du 30 septembre 1878. Le colon obtient d'abord une concession provisoire, qui peut devenir définitive au bout de cinq ans de résidence effective.

Mais, dès le premier instant, la propriété de l'immeuble est acquise conditionnellement par le colon, qui peut exercer tous les droits du propriétaire.

Cependant, le colon ne peut pas consentir d'hypothèque au profit de tout prêteur. Tant qu'elle est provisoire, il ne peut hypothéquer sa concession qu'au bénéfice de celui qui lui fournira les fonds nécessaires aux travaux déterminés par le décret ou à l'acquisition d'un cheptel. Cette hypothèque, bien que consentie par un propriétaire conditionnel, a le caractère d'hypothèque définitive.

Les terres domaniales comprises dans le périmètre d'un centre de population et affectées au service de la colonisation, sont divisées en lots de villages et en lots de fermes. Le lotissement varie suivant les conditions du sol, sans toutefois que la contenance totale d'un lot de village puisse excéder quarante hectares, et

celle d'un lot de ferme cent hectares. Une exception à cette règle est faite en ce qui concerne la concession des terres impropres à la culture, qui ne sauraient être utilement comprises dans le périmètre d'un groupe de population. Les terres de cette nature peuvent être alloties en lots d'une étendue plus considérable, eu égard aux industries spéciales qui pourraient y être installées. Ce système a été appelé la colonisation officielle; en effet, c'est l'État qui détermine l'emplacement des villages, qui deviennent des centres de colonisation. C'est dans l'intérêt de la sécurité de la colonie et des colons que l'on a cru devoir agir ainsi. Cette colonisation est d'ailleurs généralement approuvée ¹.

Quelle que soit l'étendue des concessions, c'est au Gouverneur Général qu'il appartient d'en faire l'attribution. Elle ne peut être faite qu'aux Français d'origine européenne et aux Européens naturalisés, ou en instance de naturalisation, qui justifient, pour les lots de villages, de ressources jugées suffisantes et, pour les lots de fermes, d'un capital disponible représentant 150 fr. par hectare.

La concession est gratuite; elle attribue au concessionnaire la propriété de l'immeuble, sous la condition suspensive de résider avec sa

1. Art. 1.

famille, pendant les cinq années suivantes, sur l'immeuble concédé et de n'être pas ou de n'avoir pas été en possession, à un titre quelconque, d'une autre concession domaniale. Le concessionnaire jouit immédiatement de l'immeuble et de ses fruits sans répétition, au cas de déchéance ¹.

La condition de résidence n'est pas imposée d'une façon absolue: elle eût empêché les demandes de concession de ceux à qui leurs ressources pécuniaires auraient permis, plus qu'à tous autres, de faire les dépenses de mise en valeur et d'amélioration souhaitées par le législateur, mais qui ne pouvaient, sans nuire à leurs autres affaires, venir s'établir sur la terre concédée. C'est pour éviter cet inconvénient que l'on a dispensé de l'obligation de résidence les concessionnaires de lots de fermes qui prennent l'engagement: 1° d'installer et de maintenir, pendant les cinq années qui suivront la concession, une ou plusieurs familles de Français d'origine européenne ou d'Européens naturalisés, ou en instance de naturalisation, à raison d'un adulte au moins par 20 hectares; 2° d'employer en améliorations utiles et permanentes une somme représentant une dépense moyenne de 150 fr. par hectare, dont le tiers au moins

1. Art. 2, 3.

affecté à construire des bâtiments d'habitation et d'exploitation.

De cette façon, les intérêts du peuplement de l'Algérie ne se trouvent pas compromis par la dispense de résidence; car, si le concessionnaire ne réside point, d'autres résideront à sa place.

A titre de récompense pour des services exceptionnels et dûment constatés, des concessions peuvent être accordées, par exception, à des indigènes naturalisés ou non, sous condition de résidence, sans toutefois que l'étendue du lot concédé puisse dépasser trente hectares, quelle qu'en soit la destination ¹.

Des terres domaniales peuvent être mises temporairement à la disposition des sociétés où des particuliers qui prendraient l'engagement : 1° de peupler un ou plusieurs village en assurant l'installation particulière des familles destinées à former le peuplement ; 2° de transmettre gratuitement lesdites terres à ces familles dans le délai de deux ans, sans que ces sociétés ou particuliers puissent jamais devenir propriétaires des terres qui leur ont été remises à charge de transmission. — Le peuplement doit être composé, pour les deux tiers, de

1. Art. 4.

2. Article 6.

Français émigrants et, pour un tiers, soit de Français, soit d'Européens naturalisés ou en instance de naturalisation, déjà établis en Algérie. Les familles auxquelles les terres sont transmises deviennent concessionnaires par voie de résidence. Si la transmission des terres n'est pas effectuée dans le délai de deux ans, l'État reprend possession des lots non transmis ¹.

Les concessionnaires sous condition de résidence qui ont résidé pendant un an au moins peuvent, aux conditions qui leur étaient imposées à eux-mêmes, céder la concession à tout Français d'origine européenne ou à tout Européen naturalisé, ou en instance de naturalisation. L'acte de cession est soumis, suivant le territoire, à l'approbation du préfet ou du général commandant la division. Le cessionnaire peut, à son tour, céder la concession dans les mêmes formes et aux mêmes conditions que l'attributaire primitif, sans être toutefois astreint à ne rétrocéder ses droits qu'après un an de résidence.

Il résulte de ces dispositions que le droit de cession n'est pas accordé aux concessionnaires dispensés de la résidence. Cette différence, dit M. Lacoste ², est facile à justifier.

1. Articles 7, 8, 9.

2. Revue algér., 1885, 1^{re} part., p. 236.

Le droit de cession a été établi pour faciliter au colon qui a trop présumé de ses forces et ne peut pas continuer à résider, le moyen de rentrer dans tout ou partie de ses dépenses. Ce motif ne saurait s'appliquer au capitaliste, qui peut toujours remplacer sur sa concession la famille d'agriculteurs qui ne veut plus y résider ¹.

Le crédit du concessionnaire, pendant la période de concession provisoire, est organisé par l'article 12. Les attributaires ne peuvent consentir d'hypothèque, sur l'immeuble dont ils ont été mis en possession, qu'au bénéfice des prêteurs qui leur fournissent des sommes destinées à des travaux d'aménagement énumérés dans le décret, ou à l'acquisition d'un cheptel. L'emploi des fonds empruntés devra être ultérieurement établi par quittances ou autres documents. Les concessionnaires qui tiennent leurs droits des actes de transmission, peuvent consentir hypothèque, dans les mêmes conditions que ci-dessus, au profit des entrepreneurs de peuplement, pour le remboursement des avances qu'ils ont reçues d'eux soit en deniers, soit en valeur de constructions élevées, même avant la prise de concession, par lesdits concessionnaires ².

1. Articles 10, 11.

2. Articles 13, 16.

Pendant la période de concession provisoire, toute saisie de l'immeuble concédé est interdite. Celui-là seul qui a l'hypothèque spéciale et privilégiée, prévue par l'article 12 pour dépenses d'améliorations, peut requérir la vente aux enchères, par voie administrative, de l'immeuble objet de la concession. En cas de vente à la requête de ce créancier, tous les enchérisseurs d'origine européenne sont admis à l'adjudication, sous l'obligation de remplir les conditions imposées au concessionnaire primitif ¹.

Le décret du 30 septembre 1878 est essentiellement dérogatoire au droit commun. En principe, il refuse au bénéficiaire d'un contrat de concession le droit de consentir une hypothèque sur l'immeuble concédé pendant la période de concession provisoire.

Aucune disposition n'interdit aux concessionnaires de louer en totalité ou en partie les terres qui leur sont concédées, et ne prononce la nullité des baux consentis par eux, alors même que le preneur serait lui-même concessionnaire, locataire ou adjudicataire de terres domaniales.

Les déchéances édictées par le décret dont nous nous occupons ont uniquement pour objet de retirer aux concessionnaires, dans l'in-

1. Article 11.

térêt de la colonisation, les lots de terre qu'ils ne pourraient mettre en exploitation dans les conditions où ils leur ont été concédés. L'arrêté de déchéance prononcé contre un attributaire de concession doit être précédé d'une mise en demeure, adressée à ce concessionnaire par acte administratif, notifiée à son domicile ou à la mairie de la situation des biens, d'avoir à se conformer aux clauses du contrat dans un délai de trois mois ¹.

Dès que le concessionnaire a exécuté les obligations qui lui sont imparties, il reçoit un titre définitif de propriété faisant réagir son droit au jour de la concession. Ce titre peut même être délivré, au bout de trois ans de résidence, au concessionnaire qui peut justifier d'une dépense moyenne de 100 fr. par hectare réalisée en améliorations utiles et permanentes. La même faculté appartient au bout de trois ans au concessionnaire dispensé de la résidence, qui justifie de l'accomplissement de toutes les obligations qui lui étaient imposées ².

Il est interdit à tout individu devenu propriétaire d'une terre d'origine domaniale de la vendre ou céder, sous quelque forme que ce soit, aux indigènes non naturalisés, pendant une

1. Art. 17, 18, 20.

2. Art. 25.

période de vingt ans si elle provient d'un lot de ferme, et dix ans si elle provient d'un lot de village ¹.

Pendant dix ans à partir du jour de la concession, les terres qui en ont fait l'objet sont exemptes de tous impôts qui pourraient être établis sur la propriété immobilière ².

Lorsque le concessionnaire décède avant l'expiration de la période de concession provisoire, la concession est transmise à ses héritiers, si ceux-ci le requièrent et remplissent d'ailleurs les conditions imposées à leur auteur ³.

En cas de déchéance du concessionnaire au cours de la période de concession provisoire, ou s'il n'obtient pas la propriété définitive, la terre concédée fait retour au domaine, libre et franche de tout recours de la part du concessionnaire.

Le texte accorde au propriétaire conditionnel la faculté de consentir, au profit de certains prêteurs, des hypothèques définitives. C'est une très grave dérogation au principe « *Resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis* », et l'on s'est demandé si le législateur pouvait, par un décret, faire de semblables innovations.

1. Art. 28.

2. Art. 30.

3. Art. 31.

On peut répondre affirmativement à cette question, et cette solution ne nous semble pas critiquable. En effet, la matière des concessions de terres domaniales n'a pas de similaire en France ; elle est, par suite, en Algérie, incontestablement soumise au régime des décrets, et le Gouvernement n'a pas outrepassé ses attributions en organisant comme il l'a fait le système de colonisation en vigueur.

Il y a un autre mode d'aliénation prévu par le décret de 1878, c'est la vente. C'était l'exception à cette époque ; elle est devenue le seul procédé usité à l'égard des lots de fermes. Aux termes des articles 26 et 27 du décret, le Gouverneur Général peut prescrire la vente aux enchères publiques : 1° des lots de fermes situés dans les lieux qui ne peuvent se prêter à la formation d'un village ; 2° des terres qui, dans leur état actuel, ne peuvent être utilisées qu'au pacage. Tous les enchérisseurs d'origine européenne sont admis à l'adjudication.

Sans condition d'origine pour les acquéreurs, il peut être vendu des lots dits industriels, à former dans les centres de population. Pour les biens domaniaux autres que les terres de colonisation, les procédés d'aliénation sont :

La vente aux enchères publiques,

La vente de gré à gré ¹,

L'échange.

C'est alors le décret du 25 juillet 1860 ² qui devient applicable.

Ce système offre de très grandes analogies avec une loi américaine votée pendant la guerre de la rébellion, le 20 mai 1862 : la *Homestead law*. Aux termes de ce texte, tout individu, qui déclare être ou vouloir devenir citoyen des États-Unis, peut demander gratuitement la concession d'un domaine de 160 acres ou de 80 seulement ³, suivant la situation. Au bout de cinq ans, si cette terre a été cultivée au moins en partie, le concessionnaire en acquiert la propriété ; avant ce moment, elle ne peut être donnée ni vendue ni hypothéquée, sauf quelques exceptions pour ce dernier point. L'intention du législateur a été que cette terre, au bout de cinq ans, arrive au colon sans aucune entrave, et ne puisse même être saisie pour le paiement de dettes antérieurement contractées.

Ces dispositions, destinées à peupler les vastes étendues du Far West, ont pleinement réussi : en vingt-cinq ans, de 1866 à 1893, il n'a pas été concédé moins de 135 millions d'acres,

1. Dans les cas déterminés par le décret du 6 janvier 1869.

2. Articles 15 à 22.

3. Soit 64,8 hectares ou 32,4.

soit 55 millions d'hectares, divisés entre plus d'un million de colons.

Espérons pour l'Algérie que son régime, si semblable au *Homestead law*, ne produira pas de moins brillants résultats.

La propriété foncière ainsi organisée, il restait à en déterminer le régime ; c'est ce qu'a fait la loi du 16 février 1897. Elle a créé des titres dont la délivrance par l'administration des domaines empêche toute discussion au sujet de la propriété des immeubles.

Ceux qui désirent obtenir un titre semblable adressent au préfet ou au général, suivant qu'il s'agit d'un territoire civil ou militaire, une requête en délivrance de titre. Il est alors procédé au bornage par les soins de l'administration, à une date publiée à l'avance, et tous les intéressés viennent faire consigner leurs observations au procès-verbal. Celui-ci est traduit en arabe et publié. Pendant quarante cinq jours, tout le monde peut y faire consigner des réclamations, après quoi un procès-verbal définitif est rédigé sur les lieux, en tenant compte de toutes celles produites en temps utile. Le titre ne peut être délivré qu'autant que le requérant apporte mainlevée de toutes les protestations. Quant aux charges pesant sur la propriété, elles seront inscrites sur le titre.

La loi règle encore quelques autres points relatifs à des immeubles soumis précédemment à une autre législation; mais le résultat est toujours le même; tous les droits réels non maintenus à la suite de ces procédures seront définitivement abolis, quelles que soient la nature et la date de l'acte les constatant.

Toute réclamation ultérieure à la délivrance du titre ne pourra plus donner lieu qu'à une action personnelle.

Ce système a été retouché, et, en examinant le régime actuel du Congo français, nous verrons quels compléments y ont été apportés.

TUNISIE

La Tunisie est soumise au protectorat de la France depuis le traité du Bardo du 12 mai 1881. Comme l'Algérie, la Tunisie est à la fois une colonie d'exploitation et une colonie de peuplement; c'est pourquoi le mode d'appropriation des terres y est particulièrement important.

L'État français n'a pas de domaine en Tunisie, puisqu'il n'y a eu qu'occupation et non pas annexion. Le domaine du gouvernement tunisien comprend les terres non utilisées, les terres parcourues par les tribus nomades arabes, les mines, les broussailles, les forêts.

Les forêts sont exploitées et régies sous la surveillance du directeur de l'agriculture.

Lorsque le gouvernement ne possède pas de terres dans les régions propres à la colonisation, il s'en procure par voie d'achat ou d'échange. Le domaine ne comprend pas les biens affectés, à titre perpétuel et inaliénable, à des fondations religieuses ou à l'entretien d'ouvrages d'utilité publique.¹

Ces immeubles domaniaux ne peuvent être aliénés qu'avec le consentement de l'État, c'est-

1. Biens *habbous*.

à-dire du Bey, sous cette réserve qu'en vertu de la convention de 1883, nos représentants ont un droit de contrôle dans les affaires intérieures du gouvernement tunisien.

Depuis 1894, la gestion du domaine appartient à la direction de l'agriculture. C'est le service des domaines qui est chargé de la location et de l'aliénation des terres domaniales. Les actes du domaine à l'égard des indigènes sont rédigés en français et en arabe pour tenir compte des lois de la Régence.

Depuis l'occupation française, le système des concessions à titre gratuit est inconnu en Tunisie.

Pour les terres de culture, l'aliénation a lieu de gré à gré, sur des prix fixés à l'avance, sans qu'il y ait toutefois de réglementation uniforme, la diversité des terrains ne l'ayant pas permis. Ce système permet à l'État de traiter à toute époque, et évite ainsi d'obliger l'émigrant à attendre le jour des enchères. Le prix des lots est payable moitié comptant, un quart après la troisième année et le dernier quart après la quatrième. L'acquéreur s'engage à construire une habitation, à s'installer sur le lot ou à y installer une famille française, enfin à mettre le sol en valeur dans un délai de deux ans. Le titre de propriété est délivré après l'accomplissement de ces conditions, sans autre charge

qu'une hypothèque, garantissant le paiement des termes non échus. Si les conditions imposées ne sont pas remplies, l'État reprend le terrain et bénéficie des améliorations qui ont pu y être apportées ; il rembourse seulement les sommes perçues.

L'administration s'efforce de créer des groupements de fermes à proximité desquels se forment des agglomérations. Pour celles-ci, sont réservés des terrains et des pâturages, qui deviendront plus tard des biens communaux.

Quant aux terrains inutilisables pour la colonisation, on les vend aux enchères publiques.

L'administration tunisienne a fait tous ses efforts pour hâter la mise en valeur du sol, qui est d'ailleurs maintenant assurée, si l'on continue l'application du système déjà suivi. Il ne s'agit plus aujourd'hui que d'activer en Tunisie l'émigration française et de hâter le morcellement des grandes propriétés privées.

En 1885, fut promulguée en Tunisie une loi reproduisant les principales dispositions de l'Act Torrens. D'ailleurs, le terrain était déjà préparé pour recevoir ce système ; car, depuis longtemps, il était d'usage, en Tunisie, de constater le droit de propriété par un titre nominatif. Seulement ce titre n'était pas renouvelable, il circulait avec la liste grandissante des transmis-

sions dont il avait été l'objet. D'autre part, un grand danger résultait de ce qu'il n'existait pas d'enregistrement parallèle ; aussi les fraudes étaient-elles fréquentes.

MADAGASCAR

Au moment où la loi du 6 août 1896 fit de l'île de Madagascar une colonie française, la matière qui nous occupe était réglée par une loi malgache du 9 mars 1896, rendue, comme on le voit, après la conquête de 1895.

Après l'exil de la Reine et la déclaration que fit M. Hanotaux à l'Europe et à l'Amérique, par voie diplomatique, que désormais la « Grande Ile » était *terre française*, un décret du 4 novembre 1896 remplaça la loi malgache, sans toutefois y apporter de grands changements. Aux termes de ce décret, les terres domaniales rurales sont vendues à prix fixe, à raison de 2 fr. l'hectare dans la région du nord et de l'ouest, et à raison de 5 fr. dans l'est et le plateau de l'Imérina. Cette plus-value provient de ce que cette région est particulièrement propice aux Européens, à cause de son climat tempéré. Mais il est probable que les conditions dans les concessions des terres seront bientôt modifiées; en effet, sur les ordres du général Galliéni, de nombreuses analyses scientifiques des terres des hauts plateaux ont été confiées à MM. Muntz et Rousseau de

l'Académie des Sciences. Le résultat des travaux de ces deux savants est peu brillant au point de vue de l'avenir économique de ces régions, dont la terre est reconnue stérile et réfractaire à toute amélioration pratique ¹.

Les concessions rurales peuvent encore être accordées gratuitement ; mais alors le lot ne peut dépasser une étendue de 100 hectares. Le concessionnaire prend l'obligation de mettre la terre en valeur et de la faire immatriculer à son nom.

Des baux peuvent être consentis pour une durée de quinze ans, moyennant une redevance qui varie de 0 fr. 25 à 0 fr. 50 par hectare. Quant aux terrains urbains et à ceux qui font l'objet de plusieurs demandes, ils sont mis aux enchères publiques.

Pour donner une idée exacte de la situation, il faut dire qu'à ce texte sont venues s'ajouter plusieurs circulaires du général Galliéri. Entre autres, celle du 21 avril 1897 décide que l'on procédera à la formation de lots de colonisation, dans le but d'éviter aux colons des recherches longues et dispendieuses. Pour cela, l'on offrit à la colonisation des emplacements reconnus, après de sérieuses recherches, particulièrement fertiles et salubres, situés près des

1. Bulletin du ministère de l'Agriculture, année 1900, p. 910.

centres habités, ou sur de grandes voies de communication. Chacun de ces territoires étant d'avance divisé en lots, le colon peut s'établir immédiatement sur celui qu'il a choisi. De plus, la sécurité est plus grande, puisque les exploitations sont plus rapprochées. Ces dispositions ont été complétées par une autre circulaire, en date du 22 juillet 1897. Celle-ci décide que, dans les territoires de colonisation, la contenance des lots sera de 100 hectares au moins à 500 hectares au plus, et d'une contenance de 20 ares pour les lots situés dans les terrains réservés pour la création de villages. L'on voit encore, dans cette circulaire du Gouvernement, que des soldats peuvent être mis à la disposition des colons pour les seconder.

C'est d'ailleurs à Madagascar que l'on rencontre, dans les meilleures conditions, la colonisation militaire. C'est le général Galliéni qui a fait procéder à cette expérience. Depuis 1898, les soldats libérables, désireux de se fixer dans la colonie, et présentant d'ailleurs toutes les garanties, reçoivent une concession au cours de leur dernière année de service, et sont mis en demeure d'en commencer immédiatement l'exploitation. Ils sont déjà acclimatés, connaissent le pays, la langue, les ressources, et ont traversé, aux frais de l'État, la période de tâtonnements toujours si critique. Souvent,

comme chefs de poste ou chefs d'exploitation, ils ont déjà eu l'occasion d'expérimenter les méthodes. En lui attribuant une concession tandis qu'il est encore au service, où l'État pourvoit à ses besoins, et en lui faisant des avances de semences et de matériel, on amène graduellement le soldat à sa libération, qui coïncide avec le moment où il entre de plein pied dans la période de rendement utile de son exploitation. Le soldat devient ainsi un des plus précieux éléments de la petite colonisation, qui est le complément indispensable de la grande. En échange de ces avantages, les soldats libérés doivent à l'État, pendant trois ans, leur concours pour le maintien de la sécurité du pays, et forment avec leurs engagés de petits corps de partisans ; ils sont, à l'égard des indigènes, de vrais agents de surveillance et de direction. Plusieurs de ces tentatives ont déjà eu un plein succès ¹.

D'autre part, on a employé aussi, dans des conditions analogues, certaines troupes indigènes en transformant des postes de tirailleurs hovas, établis sur de grandes voies de communication, en villages militaires, avec concession de terres en toute propriété, afin de créer des noyaux de peuplement et des centres de ressources.

1. C'est au colonel Lyautey qu'est due surtout la mise en œuvre de ce système. (Voir sa brochure, *Du rôle colonial de l'armée*).

SÉNÉGAL

Avant les décrets de 1900, il fallait distinguer, au Sénégal, les pays de protectorat et les territoires d'administration directe. Dans les premiers, les concessions de terres étaient accordées par les chefs noirs, et approuvées par le directeur des affaires indigènes, à des conditions spécialement déterminées dans chaque cas particulier. Généralement, l'administration se réservait le droit de reprendre gratuitement, jusqu'à concurrence du vingtième de la concession, les emplacements nécessaires à l'installation des services publics. Il était encore stipulé que le concessionnaire devait respecter les habitations ou cultures déjà existantes sur la concession, à moins d'en indemniser les occupants. Le délai pour la mise en exploitation des terrains concédés était de 3 années, après lesquelles était due une redevance de 0 fr. 10 par hectare. En plus de l'inobservation de toutes ces conditions, la déchéance pouvait encore être prononcée pour défaut d'exploitation pendant deux années consécutives.

Pour les territoires administrés directement, la législation en vigueur était l'arrêté du 5 jan-

vier 1887. Après une décision du conseil général, les terres domaniales pouvaient être vendues en adjudication publique sur un cahier des charges approuvé en conseil privé. Au cas de non-adjudication, l'administration était autorisée à traiter de gré à gré, mais après avis de la commission coloniale. Quant aux terrains dont la vente n'avait pas été décidée, ils pouvaient être concédés à titre provisoire. Pour cela, il fallait adresser au directeur de l'intérieur une demande accompagnée d'un plan et d'un certificat constatant que ces terres n'étaient pas revendiquées. C'est le conseil général qui répondait à ces demandes.

Les obligations des concessionnaires étaient de planter des arbres fruitiers, à raison de 25 à 30 par hectare, et de payer, après deux ans, une redevance de 0 fr. 50 par hectare. Si le terrain était mis en valeur et exploité, la concession, après trois ans, était rendue définitive par une nouvelle décision du conseil général. Au contraire, le concessionnaire pouvait être déclaré déchu, si, après deux ans, les terrains n'avaient pas été mis en valeur.

GUINÉE

Le régime terrien de la Guinée française est resté peu déterminé jusqu'aux récents décrets, qui seront analysés plus loin.

Le Gouverneur, statuant par voie d'arrêtés locaux, concédait des concessions agricoles inférieures à 1.000 hectares, moyennant de faibles redevances, variables d'ailleurs. Quant aux concessions urbaines (disons celles faites à Konakry), elles n'excédaient pas deux hectares chacune, et elles comportaient, avant de devenir définitives, à l'expiration d'une année, l'obligation pour le cessionnaire d'édifier, sur le sol concédé à titre provisoire, des constructions dont l'importance et le coût étaient laissés à l'appréciation de l'Administration locale.

SOUDAN

Le Soudan comprenait la région comprise entre le fleuve Sénégal, le Niger et le Sahara.

Les concessions de terre y étaient régies par l'ordre général du commandant supérieur du 30 janvier 1893, supprimant les concessions à titre gratuit, qui n'avaient pas donné de bons résultats. Le système inauguré était celui de la concession par vente aux enchères, après publicité, de lots comprenant au maximum 4.000 mètres carrés.

COTE D'IVOIRE

Le texte sur les concessions de terres, à la côte d'Ivoire, était l'arrêté local du 10 septembre 1893. Les demandes de concessions faites par des Français ou des étrangers étaient adressées avec un plan au Gouverneur, qui les rendait publiques par des insertions et des affichages durant quinze jours. Passé ce délai, le Gouverneur statuait sur les oppositions qu'il pouvait avoir reçues. C'est encore de lui que dépendait l'étendue de la concession.

Le plus souvent, le concessionnaire devait clore son terrain, y faire des travaux d'assèchement et des plantations. Il existait aussi des concessions minières de 5 à 10.000 hectares, qui étaient accordées moyennant le paiement à colonie d'une redevance fixe de 3 fr. par hectare. Pour les faire naître, l'administration délivrait des permis de recherches, moyennant 0 fr. 10 par hectare.

Dans les mêmes conditions, pouvaient être accordées des concessions forestières, dont la redevance annuelle était fixée à un franc par hectare. Quand l'exploitation forestière était terminée, l'administration locale disposait

des terrains en faveur de l'agriculture, moyennant un droit annuel de 0 fr. 50 par hectare, et dans ce cas, le concessionnaire n'avait qu'un délai de trois mois pour mettre le terrain en valeur.

La déchéance pouvait toujours être prononcée pour non paiement des redevances, pour mauvaise exploitation, inexécution des conditions, et au cas d'un concessionnaire étranger, si le gouverneur estimait qu'il était une cause de trouble pour le pays.

L'administration se réservait le droit de passage sur les terrains non clos, et pouvait exiger la création de voies d'accès dans l'intérieur des concessions. Les indigènes conservaient la faculté de chasser, de pêcher et de cueillir des fruits.

DAHOMEY

C'est l'arrêté du 10 février 1890 qui était, au Dahomey, le texte sur les concessions de terrains domaniaux. Grâce à lui, les Français qui se proposaient de créer des établissements agricoles ou industriels, ou même les étrangers s'installant dans un but commercial, pouvaient recevoir des concessions de terrains faisant partie du domaine de la colonie. Au bout d'un an, à peine de déchéance, elles devaient être mises en valeur et devenaient alors définitives. La demande était examinée et instruite par le Gouverneur de la colonie, qui la transmettait ensuite au Ministre des Colonies, et celui-ci statuait définitivement. — Pour les concessions provisoires, il était perçu une redevance déterminée par hectare, et, pour les concessions définitives, une redevance une fois payée de 0 fr.10 le mètre carré, si les terrains étaient situés le long du littoral ou des lagunes, et de un centime dans les autres cas.

CONGO

C'est dans l'arrêté du 26 septembre 1891, que nous devons chercher les dispositions qui étaient applicables au Congo français, avant les décrets de 1899.

La zone des cinquante pas géométriques¹ était déclarée inaliénable, et il n'y pouvait être autorisé que des occupations temporaires à titre précaire. Pour les terrains du domaine privé, au contraire, tout Français, ou tout étranger admis à résider dans la colonie, pouvait en devenir propriétaire, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit.

Les demandes, accompagnées d'un plan, devaient être adressées au directeur de l'intérieur. Elles étaient examinées par une commission spéciale, et le Commissaire Général de la Colonie prononçait, en conseil d'administration, leur admission ou leur rejet. Ces concessions étaient enregistrées.

Il y en avait deux catégories : concessions urbaines ou rurales.

1. On donne ce nom à une bande de terrain large de 50 pas, prise sur le bord de la mer, à partir du dernier flot, ou plutôt des premières herbes, qui croissent au delà, et que le flot n'atteint pas.

Les premières, en principe, ne pouvaient avoir lieu qu'à titre onéreux, et le périmètre où elles étaient possibles était fixé par le Gouverneur. Exceptionnellement, des concessions de moins d'un hectare pouvaient y être consenties à titre gratuit, mais elles devaient être encloses, et le concessionnaire devait, sous peine de déchéance, y élever une maison d'habitation dans le délai d'un an.

Les concessions rurales pouvaient être accordées sur tous les autres points de la colonie, soit à titre gratuit soit à titre onéreux. A peine de déchéance, le concessionnaire devait, dans le délai d'un an, prendre possession et construire des bâtiments d'exploitation; de plus, il devait mettre en valeur, chaque année, un dixième de la superficie de la concession, et le titre définitif de propriété ne lui était remis qu'après la mise en valeur du tout. Le maximum de superficie n'était d'ailleurs pas déterminé, et le Gouverneur le fixait pour chaque cas particulier.

CHAPITRE II

Le nouveau régime foncier du Congo français

La conquête du Congo français, ou mieux du Gabon, remonte, quant à ses origines, à la fondation de Libreville par le capitaine de vaisseau Bouët-Willaumez (1849). Depuis lors, et après un long espace de temps, pendant lequel l'œuvre de pénétration est restée stationnaire, un essor nouveau s'est manifesté vers 1875 à l'instigation de Savorgnan de Brazza, dont l'héroïsme et les sacrifices pécuniaires étaient nécessaires, en l'absence de l'intervention directe des pouvoirs publics, pour entraver victorieusement l'œuvre anglo-belge de Stanley. Nous considérons comme inutile de retracer ici l'historique de nos nombreuses explorations dans la région du Congo et de ses affluents, non plus que de nous étendre sur les incidents qui ont motivé la réunion de la conférence de Berlin, dont il nous est resté l'acte international du 26 février 1885.

D'un mot, nous rappellerons que cette convention diplomatique précise les sphères

d'influence du nouvel État indépendant du Congo, de l'Allemagne, de l'Angleterre, de la France et du Portugal, dont les intérêts, bien qu'ayant pour eux l'ancienneté d'occupation, se sont trouvés sacrifiés parce qu'il était le plus faible.

D'autre part, elle consacrait, pour le bassin dit *bassin conventionnel* du Congo, la politique de la « *porte ouverte* », en stipulant la liberté commerciale et la libre circulation sur tous les territoires compris dans la limite dudit bassin conventionnel ¹.

Malgré l'importance que devait présenter pour notre pays les territoires qui devenaient ainsi notre unique propriété, le Congo français continua de rester inorganisé et inexploité, jusqu'à ce que les brillants résultats obtenus par Léopold II au Congo belge aient fini par attirer l'attention de nos compatriotes, à l'instigation d'ailleurs, on ne doit pas l'ignorer de nos voisins du Nord, les Belges, qui pensaient retirer de la mise en valeur du Congo français des bénéfices aussi grands, les terres étant les mêmes, que

1. V., dans les *Questions diplomatiques et coloniales* du 15 février 1902, une carte du bassin conventionnel du Congo, jointe à un article sur l'*Angleterre et le Congo*, de M. Aspe Fleurimont, conseiller du commerce extérieur. — Je ne veux pas laisser passer le nom de M. Aspe Fleurimont, sans lui exprimer ici toute ma gratitude, pour les conseils qu'il a bien voulu me donner, avec une complaisance inlassable.

ceux que leur avaient valus les territoires de l'État indépendant.

C'est sous l'inspiration du mouvement d'opinion, qui se créa de la sorte, que nos pouvoirs publics métropolitains se décidèrent à l'étude des moyens les plus propres à faire sortir le Congo français de la véritable anarchie économique dans laquelle il végétait, depuis si longtemps. Il fallait, de plus, empêcher l'infiltration dans nos possessions d'éléments étrangers, anglais et belges, qui auraient fini par se considérer tout à fait, et sans rien payer, non plus comme chez nous, mais comme chez eux, en s'enrichissant ainsi à nos dépens et sans le moindre profit, bien au contraire, non pas seulement pour la colonie, mais encore pour l'industrie métropolitaine.

Voilà, succinctement résumées, les raisons qui ont été envisagées lorsque nos pouvoirs publics ont jeté les bases du nouveau régime économique à inaugurer au Congo français.

*
* *

Ce nouveau régime économique résulte des décrets suivants :

8 février 1899. — Décret relatif au régime du domaine public ¹;

1. *J. O.* — 9 février 1899.

28 mars 1899. — Décret relatif au régime des terres domaniales ¹;

28 mars 1899. — Décret relatif au régime de la propriété foncière ²;

28 mars 1899. — Décret relatif au régime forestier ³;

Applicables au Congo français ; et d'un décret en date du 6 juillet 1899, relatif au régime minier dans les colonies et pays de protectorat de l'Afrique continentale, autres que l'Algérie et la Tunisie ⁴.

1-2-3. *J. O.* — 2 avril 1899.

4. *J. O.* — 29 juillet 1899.

I

Le régime du domaine public

Aux colonies, comme dans la métropole, le caractère fondamental de la domanialité publique consiste dans l'affectation à l'usage de tous, caractère dont on a tiré la double loi de l'imprescriptibilité et de l'inaliénabilité : aux termes même du code civil, le domaine public se compose « *généralement de toutes les portions du territoire qui ne sont pas susceptibles de propriété privée* ». Tout au contraire, le domaine privé se compose de biens qui, par leur nature, ne sont point en dehors du commerce ; c'est une propriété de droit commun que l'État conserve comme productive de revenus, et, s'il existe certaines règles spéciales concernant ces biens, elles ne résultent que de la qualité du propriétaire.

DÉCRET DU 8 FÉVRIER 1899

PORTANT FIXATION ET ORGANISATION DU DOMAINE PUBLIC
ET DES SERVITUDES
D'INTÉRÊT PUBLIC AU CONGO FRANÇAIS

M. Guillaïn, Ministre des Colonies, en présence des nombreuses demandes de concessions territoriales au Congo français, qui lui étaient adressées, crut qu'il était nécessaire, avant tout, de distinguer les parties de cette possession qui peuvent devenir propriétés privées de celles qui doivent constituer le domaine public. Il désirait, en outre, voir déterminer, par un texte législatif, les servitudes d'utilité publique dont pourraient être frappées les propriétés privées. C'est dans ces conditions qu'il soumit, le 8 février 1899, à la signature du Président de la République un projet de décret portant fixation et organisation du domaine public et des servitudes d'utilité publique au Congo français.

Ce décret, en 11 articles, est le premier de la série qui devait venir régler le régime des terres dans l'ouest-africain français.

L'article premier énumère les biens qui composent le domaine public, lequel est d'ail-

leurs autrement important qu'en France, puisque cet article n'a pas moins de 10 paragraphes. Le domaine public comprend :

a) En premier lieu, les rivages de la mer, jusqu'à la limite des plus hautes marées, ainsi qu'une zone de 100 mètres mesurés à partir de cette limite ¹;

b) Les cours d'eau navigables ou flottables dans la limite déterminée par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder, ainsi qu'une zone de passage de 25 mètres de large, à partir de ces limites sur chaque rive et sur chacun des bords des îles. Ici, les biens désignés sont beaucoup plus étendus et mieux précisés que par le Code civil ².

c) Les cours d'eau non navigables ni flottables, dans la limite déterminée par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder;

d) Les lacs, étangs et lagunes, dans les limites déterminées par le niveau des plus hautes eaux avant débordement, avec une zone de passage de 25 mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive extérieure et sur chacun des bords des îles ;

e) Les canaux de navigation et leurs chemins

1 -2. Art. 538 code civil.

de halage, les canaux d'irrigation ou de dessèchement, les aqueducs exécutés dans un but d'utilité publique, ainsi que les dépendances de ces ouvrages ;

f) Les chemins de fer, les routes et voies de communication de toute nature, les ports et rades, les digues maritimes ou fluviales, les sémaphores, ouvrages d'éclairage ou de balisage, ainsi que leurs dépendances ¹;

g) Les lignes télégraphiques ou téléphoniques et leurs dépendances;

h) Les ouvrages exécutés dans un but d'utilité publique pour l'utilisation des forces hydrauliques et le transport de l'énergie électrique;

i) Les ouvrages de fortification des places de guerre ou les postes militaires classés par le Commissaire Général, ainsi qu'une zone de 250 mètres autour de ces ouvrages ² ;

k) Et, généralement, les biens de toute nature que le code civil et les lois françaises déclarent non susceptibles de propriété privée ³ ;

Les articles suivants énumèrent les servitudes d'utilité publique, et stipulent qu'elles ne peuvent donner lieu à aucune indemnité pour les propriétaires à qui elles sont imposées ⁴.

1. 538 code civil.

2. 540 code civil.

3. 538-539 code civil.

4. Article 5 code civil.

Il y a une servitude de passage, sur une zone large de 10 mètres sur chaque rive, imposée aux riverains des cours d'eau ni navigables ni flottables ¹.

Aux termes de l'article 3, tous les terrains et bâtiments de propriétés privées sont soumis à toutes les servitudes de passage, d'implantation, d'appui et de circulation nécessaires pour l'établissement, l'entretien et l'exploitation des lignes télégraphiques et téléphoniques et des conducteurs d'énergie électrique classés dans le domaine public.

Enfin, il est interdit d'élever aucune construction et de faire aucune plantation, aucune excavation ou aucun travail de terrassement dans une zone de 1.000 mètres autour des places de guerre, ou de 600 mètres autour des postes militaires fortifiés ². Cette prohibition rigoureuse peut toutefois être levée exceptionnellement par le Commissaire Général, après avis de l'autorité militaire.

L'article suivant indique la juridiction compétente pour trancher les contestations que ces dispositions pourraient faire naître ; il est statué par des décisions de l'administrateur chef de service, rendues après avis de l'agent local des

1. Article 2.

2. Article 4.

travaux publics, sauf recours au conseil du contentieux administratif. Pour les terrains et servitudes militaires, il est statué par une décision du Commissaire Général, rendue sur la proposition de l'autorité militaire, sauf ce même recours ¹.

L'administrateur chef de région pourra, dans certains cas, accorder des autorisations d'occuper le domaine public et d'y édifier des établissements quelconques, et même permettre des dérogations à la servitude de passage établie sur les rives des cours d'eau ni navigables ni flottables; suivant les conditions déterminées par un règlement général arrêté par le Commissaire Général en conseil d'administration. Bien entendu, ces autorisations peuvent être révoquées à toute époque sans indemnité, pour un motif d'intérêt public, par un arrêté pris dans les mêmes formes ².

En vue du cas où quelque portion de ce domaine public n'offrirait pas d'utilité à un service public, il est dit qu'un décret pourrait la déclasser et la faire rentrer dans le domaine privé de l'État ³.

Il est spécifié ensuite que les règles relatives à la police, à la conservation et à l'utilisation

1. Article 6

2. Article 7.

3. Article 8.

du domaine public, ainsi qu'à l'exercice des servitudes d'utilité publique ou des servitudes militaires, seront établies par des règlements généraux, arrêtés par le Commissaire Général et approuvés par le Ministre des Colonies. Une amende de 1 à 300 fr. sanctionne les contraventions à ces règlements. Elles seront constatées par des procès-verbaux que dresseront les agents commissionnés par l'administrateur chef de région. Celui-ci les jugera en premier ressort, sauf recours au conseil du contentieux administratif¹.

Enfin, les dernières dispositions de ce décret sont relatives aux difficultés que pourrait soulever son application, et indiquent le moyen de les résoudre : tous détenteurs de terrains compris dans le domaine public, possédant ces terrains en vertu de titres réguliers, définitifs, antérieurs à la promulgation du présent décret, ne peuvent être dépossédés, si l'intérêt public venait à l'exiger, que moyennant le paiement ou la consignation d'une juste et préalable indemnité.

Il en serait de même dans le cas où l'intérêt public exigerait, pour l'exercice des servitudes prévues, la démolition des constructions ou l'enlèvement des clôtures des

1. Article 9.

plantations établies par lesdits détenteurs antérieurement à la promulgation de ce décret. Quant à l'indemnité, elle sera fixée, sauf recours au conseil du contentieux administratif, par une commission arbitrale de trois membres, dont un sera désigné par le Commissaire Général, un autre par le propriétaire, et le troisième par les deux premiers d'un commun accord. Dans le cas où le propriétaire n'aurait pas désigné son arbitre dans un délai de trois mois et dans le cas où l'accord ne se produirait pas pour le choix du troisième arbitre, ces désignations seront faites par le chef du service judiciaire de la colonie ¹.

1. Article 10.

II

Le régime des terres domaniales

Il ne suffisait pas d'avoir fixé et organisé le domaine public; il fallait encore déterminer les terres du domaine privé, leur mode d'aliénation, l'affectation à donner aux ressources provenant de leur abandon, soit en toute propriété, soit en jouissance temporaire. Ce but fut atteint par un décret du 28 mars 1899.

DÉCRET DU 28 MARS 1899

RELATIF AU RÉGIME DES TERRES DOMANIALES DU
CONGO FRANÇAIS

Ce décret affirme, en termes absolus, le droit supérieur de l'État sur les terres domaniales. L'article 1 dit, en effet, que les terres vacantes et sans maître font partie du domaine de l'État. Cependant, les produits domaniaux sont attribués au budget local de la colonie, à titre de subvention pour les dépenses de colonisation, c'est-à-dire les dépenses ayant pour objet la gestion du domaine, l'établissement et l'exploitation des lignes télégraphiques, des routes, des chemins de fer, des ports, l'amélioration et l'exploitation des voies navigables, l'établissement des centres de colonisation, l'introduction des colons ou des travailleurs libres ou soumis au régime de l'immigration, le recrutement, l'armement et l'entretien des forces de police nécessaires à la sécurité des colons, le service des emprunts contractés par la colonie pour l'exécution des travaux publics précités, et, en général, toutes les dépenses destinées à favo-

riser le développement économique de la colonie ¹.

Toutefois, les recettes domaniales et les dépenses de colonisation doivent former une section spéciale dans les budgets et comptes de la colonie, de même qu'à la caisse de réserve, il sera ouvert un compte spécial à l'encaissement du reliquat des recettes domaniales, s'il en existe en fin d'exercice, et aux prélèvements ultérieurs ².

Il est ensuite indiqué comment ces terres domaniales peuvent être aliénées. Elles peuvent l'être de trois façons :

1° Par adjudication publique ;

2° De gré à gré, par lots de moins de 1.000 hectares, à titre gratuit ou à titre onéreux, suivant les conditions résultant de règlements arrêtés par le Commissaire Général du Gouvernement en conseil d'administration et approuvés par le Ministre des Colonies ;

3° A titre gratuit, au profit de l'exploitant d'une concession de jouissance temporaire, en ce qui concerne les parcelles qu'il aura mises en valeur dans les conditions spécifiées par l'acte de concession ³.

1. Art. 2.

2. Art. 3.

3. Art. 4.

Ces concessions de jouissance temporaire de terres domaniales sont données :

1° Lorsque la superficie de la concession ne dépasse pas 10.000 hectares, par le Commissaire Général du Gouvernement en conseil d'administration, suivant les conditions d'un règlement général, approuvé par le Ministre des Colonies, après avis de la Commission coloniale instituée par le décret du 16 juillet 1898;

2° Lorsque la superficie dépasse 10.000 hectares, par un décret avec cahier des charges ¹, sur le rapport du Ministre des Colonies, après avis de la Commission des concessions coloniales ².

C'est là l'origine de la distinction en grandes et petites concessions, c'est-à-dire de plus ou moins de 10.000 hectares, que nous devons rappeler à plusieurs reprises.

Peut-être se demandera-t-on quelle est la nature du contrat intervenu entre l'État et les titulaires de ces concessions de jouissance temporaire.

L'on pourrait croire que c'est une vente d'une nature spéciale, puisque le concessionnaire peut devenir propriétaire de tout ou partie des

1. Voir, à l'appendice, le texte des décrets de concession et du cahier des charges.

2. Art. 5.

terrains concédés, moyennant l'exécution de certaines conditions.

Mais, ces conditions n'étant pas celles que nous avons l'habitude de rencontrer en droit français quand il s'agit d'une vente, ne serait-ce pas là plutôt un contrat innommé ?

En réalité, c'est un bail; et, après un examen un peu attentif du cahier des charges qui accompagne les décrets de concession, la question ne peut même pas se poser. En effet, cette convention est faite pour un temps déterminé, pour une période de 30 ans, et les terres qui en sont l'objet sont soumises à une redevance annuelle au profit de l'État. Il y a donc bien là un louage de chose, aux termes même de l'art. 1709 du Code civil

Ces concessions ont pour but l'exploitation agricole, forestière et industrielle des terres domaniales situées dans le territoire défini par le décret de concession, et les concessionnaires n'ont de droits que ceux absolument indispensables pour atteindre ce but. D'ailleurs, le décret de concession comme le cahier des charges font de nombreuses réserves de toutes sortes, qui sont autant de restrictions aux droits concédés.

En réalité, les droits des concessionnaires sont seulement des droits exclusifs de jouis-

sance et d'exploitation sur le terrain concédé, à l'exception toutefois des mines, qui restent en en dehors. Le décret de concession, qui a 17 articles, le cahier des charges qui en a 35, ne contiennent guère que l'énumération des nombreuses obligations imposées aux concessionnaires.

Il est seulement dit que les agents français de la société pourront, en vertu d'une commission spéciale du Gouverneur, exercer les attributions des officiers de l'état civil, et il saute aux yeux que ce droit ne sert absolument que les intérêts de l'État.

C'est que les sociétés concessionnaires du Congo n'ont rien de commun avec ce que l'on avait coutume d'appeler jadis les *Grandes Compagnies de colonisation*. Alors que celles-ci jouissaient de droits importants de souveraineté, dont l'examen détaillé sortirait du cadre de cette étude, les sociétés concessionnaires ne détiennent que la jouissance temporaire des produits naturels d'une certaine étendue de terre, moyennant un ensemble d'obligations sur lequel nous aurons à revenir.

L'étendue, si grande soit-elle, des territoires concédés n'a qu'une importance bien relative dans des pays aussi peu habités et d'accès aussi difficile.

En elles-mêmes, les concessions ne valent rien ; elles n'acquièrent de prix que par l'argent et le travail nécessaires pour les mettre en valeur.

III

Le régime de la propriété foncière

Notre législation foncière française, au moins dans ses grandes lignes, n'a pas varié depuis un siècle ; à son apparition, elle réalisait un grand progrès sur les diverses règles en vigueur.

Néanmoins, certains pays ont cru pouvoir faire mieux encore, et créer des systèmes qui, tout en étant plus simples, pourraient se prêter avec plus de souplesse à toutes les combinaisons qu'invente sans cesse la civilisation moderne. Précisément, l'on a cru que le code civil ne répondrait pas à toutes ces exigences dans des possessions très étendues, en présence d'un développement appréciable des entreprises privées.

C'est ce qui s'est produit pour le Congo français, où l'action des pouvoirs publics est encore assez restreinte et où les constatations directes demeurent souvent impraticables, en ce qui touche l'existence et la valeur des droits immobiliers. C'est dans ces conditions qu'est inter-

venue la nouvelle législation. Avant de l'exposer, nous croyons qu'il est utile de dire quelques mots, sans toutefois vouloir y insister beaucoup, des principes qui ont déjà été appliqués par quelques pays étrangers¹, et de montrer brièvement les résultats qu'ils ont donnés. D'ailleurs, ce qui nous a poussé à agir ainsi, c'est que les auteurs du décret du 28 mars 1899 se sont inspirés dans une certaine mesure, du *système de Wakefield* et de l'*Act Torrens*.

1. L'Australie notamment.

SYSTÈME DE WAKEFIELD

Le système de Wakefield a pour but la mise en valeur et le peuplement des colonies, en assurant aux colons la main-d'œuvre qui leur fait presque toujours défaut. Pour y arriver, Wakefield a préconisé la vente des terres domaniales :

1° A un prix suffisamment élevé pour que tous ne puissent pas devenir propriétaires ;

2° A un prix uniforme pour déjouer la spéculation.

Quant au produit de ces ventes, il était employé à activer l'immigration, qui devait constituer une main-d'œuvre certaine, en faisant naître dans la colonie une classe de prolétaires salariés.

Ce système fut appliqué d'abord dans l'Australie du Sud, où les résultats furent lamentables ; mais on doit dire, à la vérité, que l'on avait compliqué cette expérience par l'application du *self-supporting*, que réprouvait Wakefield. La colonie devait se suffire à elle-même et ne rien demander à la mère patrie, même pour les frais de premier établissement. D'autres expériences furent tentées dans la Nouvelle-Galles

du Sud et dans la Nouvelle-Zélande. Dans ces deux cas, les résultats furent satisfaisants ; mais il faut rappeler que là, les produits des ventes n'étaient pas exclusivement employés à augmenter l'émigration ; une partie servit à exécuter des travaux publics.

Quoi qu'il en soit, ce système fut vivement critiqué. On lui reprochait d'abord de n'être applicable que dans les colonies de peuplement.

De plus, la fixation *a priori* du prix de vente est arbitraire. Ce prix doit résulter naturellement de la libre concurrence que se feront les colons. Quant au produit de ces ventes, il y a intérêt à en employer une partie à faire exécuter des travaux d'intérêt général, à créer ou à améliorer, par exemple les voies de communication. Et l'on a été jusqu'à discuter le principe même du système, en disant que cette vente des biens domaniaux, loin d'être nécessaire, était contraire à l'intérêt de la colonie en diminuant, dans une grande mesure et sans aucune utilité, les ressources des colons.

SYSTÈME TORRENS

Le système que nous venons de résumer ne s'occupe des terres qu'au moment de leur appropriation ; celui-ci , au contraire , est un véritable régime foncier dont le but est de faciliter les transactions immobilières. Robert Torrens, en effet, s'est proposé de débarrasser les ventes d'immeubles de toutes les formalités qui les compliquaient et diminuaient, par là même, la valeur de la propriété foncière. Si l'on savait pouvoir réaliser aussi facilement qu'un titre de rente une terre ou une maison, le grand nombre d'acheteurs, qui se présenteraient, feraient du coup monter le prix de ces immeubles ; les transmissions se multiplieraient, et cela pour le plus grand bien de la terre, à laquelle un nouveau propriétaire fait presque toujours des améliorations.

Le titre légal du système Torrens est *Registration of title* : c'est proprement l'enregistrement du titre de propriété et non plus, comme chez nous, de l'acte de transfert. C'est en cela que consiste l'originalité du système ; mais l'on verra quel parti a su en tirer son inventeur. L'adoption du régime nouveau reste facultative

pour chaque propriétaire. Celui qui veut placer sa terre sous le régime du *Real property Act*, envoie au bureau d'enregistrement ses titres avec un plan de sa propriété. Là, des fonctionnaires spéciaux examinent scrupuleusement la régularité de la demande et la validité des titres, qui doit être indiscutable, sans quoi le *Registrar General* doit rejeter la demande qui lui a été faite, sauf le recours du demandeur devant les tribunaux. Si les titres paraissent irréprochables, il est fait des annonces dans les journaux; on va même jusqu'à avertir individuellement les propriétaires voisins, afin de faire naître sur-le-champ toutes les oppositions possibles. C'est le demandeur qui doit faire juger toutes les contestations qui se présentent. Les délais expirés, s'il n'y a pas eu d'opposition, ou si le demandeur en a apporté mainlevée, il est procédé à l'immatriculation de la propriété. Pour cela, le titre de propriété est inscrit sur un registre spécial avec plan à l'appui; mention est faite de toutes les charges, baux, servitudes, hypothèques qui peuvent grever l'immeuble, et un double, identiquement semblable, de ce certificat est délivré au propriétaire, auquel il sert désormais de titre.

Quand un immeuble appartient par indivis à plusieurs personnes, chaque copropriétaire reçoit un certificat de propriété. Après la remise

du titre, l'administration garantit le propriétaire contre toute cause d'éviction : un tiers lésé ne pourrait plus prétendre qu'à des dommages-intérêts, qui lui seraient payés par l'administration ; il ne pourrait plus recouvrer sa propriété. Pour cette garantie, l'administration perçoit un droit d'assurance d'un demi-denier par livre, soit environ de 2 pour 1.000, sur la valeur de la terre.

Maintenant, pour vendre la propriété, il suffit de remplir une formule placée au dos du certificat, de la signer et de faire signer un témoin. La seule formalité exigée sera de faire enregistrer ce transfert. Le titre est annulé, et conservé par le directeur de l'enregistrement; qui en délivre un autre au nom du nouveau propriétaire et contenant les mêmes indications que le premier. Ainsi, le transfert consiste simplement dans la délivrance d'un nouveau titre destiné à remplacer l'ancien : il n'y a plus à rechercher dans le passé, parmi une foule de titres, il n'y a à s'occuper que d'une seule pièce, avec laquelle on n'a à redouter aucune contestation

Si le propriétaire veut contracter un emprunt sur son immeuble, rien de plus simple; comme gage, il remet au prêteur son titre de propriété. Le créancier est assuré que l'immeuble ne peut être vendu tant qu'il conservera ce titre. Il faut dire, à la vérité, que, si les choses se passent

ainsi en pratique, dans les pays qui ont adopté le système Torrens, ce n'est pas ainsi que Robert Torrens avait organisé la constitution d'hypothèque. Il demandait que le prêt garanti par l'immeuble fût mentionné sur le titre même par le bureau qui l'avait délivré. C'était simple; pourtant, comme nous l'avons dit, la pratique a adopté un moyen plus simple encore.

Si nous avons insisté un peu sur ce système, c'est qu'il a été appliqué un grand nombre de fois, et toujours avec succès: dans les six colonies australiennes, dans la Nouvelle-Zélande, aux îles Fidji, dans la Colombie britannique et dans l'état d'Iowa aux États-Unis.

On pourra voir, au surplus, que le législateur français était persuadé de l'excellence de ce système, car il lui a fait de larges emprunts en organisant le régime foncier du Congo français; d'ailleurs, ces dispositions avaient déjà été mises en vigueur en Tunisie, puis à Madagascar.

Le régime adopté pour le Congo français tend à la simplification de la législation foncière, sans toutefois établir d'une manière exclusive et unique un régime nouveau de la propriété immobilière, puisque le code civil demeure en vigueur dans toutes les circonstances où les dispositions nouvelles ne sont pas applicables, et que l'immatriculation reste en principe facultative.

DÉCRET DU 28 MARS 1899

RELATIF AU RÉGIME DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
AU CONGO FRANÇAIS

TITRE I^{er}

**De l'immatriculation des immeubles et
du titre de propriété**

CHAPITRE I^{er}

Objet de l'immatriculation

Avant tout, il est déclaré que toutes les dispositions qui vont suivre ne s'appliquent qu'aux immeubles appartenant à des Européens et descendants d'Européens, ou à des indigènes naturalisés français, à l'exception de ceux appartenant aux indigènes, qui restent régis par les coutumes et usages locaux, quant à leur acquisition, leur conservation et leur transmission. (Art. 1, 3).

L'article suivant rappelle que les règles du code civil sur la distinction des biens, meubles

et immeubles, et sur la transmission des droits réels immobiliers, demeurent applicables dans toute l'étendue du Congo français, en tout ce qu'elles n'ont pas de contraire au présent décret. (Art. 3.)

Ces prescriptions générales établies, l'on arrive à l'immatriculation. L'immatriculation d'un immeuble, dit l'art. 4, consiste dans la constitution et dans l'enregistrement du titre de propriété de cet immeuble. Elle n'est donc applicable qu'aux fonds de terre et aux bâtiments.

Elle est faite par le conservateur de la propriété foncière, qui est chargé en outre de la conservation des actes relatifs aux immeubles immatriculés, de l'inscription des mutations et constitutions de droits ou charges relatifs à ces immeubles. (Art. 5.)

Le texte dit que l'immatriculation est facultative, et n'est exceptionnellement obligatoire que dans les cas qu'il énumère. En réalité, pour correspondre au mot « constitution du titre de propriété », employé dans la définition de l'immatriculation il faut bien que l'immatriculation soit exigée, au moins une fois pour chaque immeuble, afin que le titre de propriété soit constitué. C'est ce qui a lieu, et l'énumération du texte revient à dire que l'immatriculation est obligatoire toutes les fois qu'un immeuble est acquis pour la première fois par un Euro-

péen ou un assimilé. En effet, l'immatriculation est obligatoire :

1° Dans tous les cas de vente ou concession en pleine propriété de terrains domaniaux ;

2° Dans tous les cas où des Européens ou des assimilés se rendent acquéreurs de biens appartenant à des indigènes ;

3° Dans tous les cas où après mise en valeur dans les conditions spécifiées par son cahier des charges, un concessionnaire acquiert la propriété de terrains concédés.

CHAPITRE II

Procédure de l'immatriculation

SECTION 1^{re}

Des formalités préalables à l'immatriculation

§ 1^{er}

DE LA DEMANDE D'IMMATRICULATION

Par qui la demande d'immatriculation peut-elle être requise ?

Elle ne peut être faite que par :

- 1° Le propriétaire et le copropriétaire ;
- 2° Les bénéficiaires de droits d'usufruit et d'emphytéose ;
- 3° Le créancier hypothécaire non payé à l'échéance, huit jours après une sommation infructueuse ;
- 4° Avec le consentement du propriétaire ou des copropriétaires, les bénéficiaires de droits de servitude foncière, d'usage, d'habitation ou d'hypothèque.

Quant aux frais d'immatriculation, sauf convention contraire, ils sont supportés par le

requérant. Celui-ci doit remettre au conservateur de la propriété foncière, qui lui en donne récépissé, une déclaration signée de lui ou d'un fondé de pouvoirs, muni d'une procuration spéciale.

Cette déclaration, établie en français, doit contenir :

1° Ses noms, prénoms, surnoms, domicile et état civil;

2° Élection de domicile dans une localité du territoire de la colonie;

3° Description de l'immeuble portant déclaration de sa valeur vénale et de sa valeur locative, indication de la situation, c'est-à-dire de la région, de la ville ou du village, de la contenance, de la rue et du numéro, s'il s'agit d'un immeuble situé dans une ville, du nom sous lequel il sera immatriculé, de ses tenants et aboutissants, ainsi que des constructions et des plantations qui peuvent s'y trouver;

4° Le détail des droits réels et des baux de plus de trois années afférents à l'immeuble, avec la désignation des ayants droit.

Dans le cas où le requérant ne peut ou ne sait signer, le conservateur de la propriété foncière est autorisé à signer en son nom les réquisitions d'immatriculation. Le requérant dépose, en même temps que la déclaration, tous les titres de propriété, contrats, actes publics ou

privés et documents quelconques, avec leur traduction en français, s'il y a lieu.

Si ces documents sont détenus par des tiers, ceux-ci, dans les huit jours de la sommation à eux faite par le requérant, doivent les remettre entre les mains du conservateur, qui en délivre un récépissé sans frais, et les adresse au traducteur assermenté désigné par le requérant. Cet interprète ne doit communiquer à qui que ce soit les documents ou leur traduction, et il doit les remettre directement au conservateur. Après décision du tribunal, le conservateur remet au déposant, en échange du récépissé dont nous venons de parler, soit les titres communiqués, s'ils ne doivent pas être conservés au dossier de l'immeuble, soit, au cas contraire, copie de l'inscription ou des documents classés au dossier. Les frais des copies sont, le cas échéant, avancés par la personne qui les demande, sauf son recours contre le requérant. D'ailleurs, celui-ci a dû déposer, en même temps que sa demande, une somme égale au montant présumé des frais d'immatriculation.

§ 2

DES PUBLICATIONS, DES BORNAGES ET DU PLAN

Aussitôt que possible après la réquisition, le conservateur en fait insérer un extrait au

Journal officiel de la colonie, et envoie au représentant de l'autorité française de la localité dans laquelle se trouve l'immeuble un placard extrait du *Journal officiel* reproduisant cette insertion. Il est accusé réception de cette pièce au conservateur, et elle est affichée, dans les quarante-huit heures, suivant le mode établi pour les actes officiels, et les affiches restent apposées jusqu'à la date de la clôture du procès-verbal de bornage. L'extrait de la réquisition est publié dans les marchés du territoire. Il va de soi qu'actuellement, bon nombre de ces formalités n'ont qu'un caractère purement théorique. Si, dans la localité où se trouve l'immeuble, il n'existe pas de représentant de l'autorité française, le conservateur transmet le placard extrait du *Journal officiel* à l'administrateur de la circonscription; ce dernier fait procéder à l'affichage et à la publication indiqués ci-dessus par l'intermédiaire des agents européens placés sous ses ordres, des chefs indigènes et de toutes autres personnes qu'il croira devoir employer. (Art. 11.)

Dans le plus bref délai possible après la réception du placard extrait du *Journal officiel*, le représentant de l'autorité française, ou l'administrateur, délègue un agent, qualifié par ses connaissances techniques, pour procéder au bornage provisoire de l'immeuble, en pré-

sence du requérant l'immatriculation, ou lui dûment appelé, sans s'arrêter aux protestations qui peuvent se produire, mais qui sont toujours consignées au procès-verbal pour être examinées par la suite. Les revendications qui se manifestent au cours des opérations donnent lieu à un bornage immédiat et provisoire sur le terrain. La date fixée pour cette opération est portée à la connaissance du public au moins vingt jours à l'avance, et le procès-verbal de bornage constate les diligences faites à cet effet. La date de clôture du procès-verbal est publiée sommairement au *Journal officiel* de la colonie. Comme on le voit, le bornage est considéré ici comme une opération importante, nécessaire, et le législateur a cru devoir entrer en de nombreux détails pour sauvegarder les droits des tiers. Au lieu de tout cela, le bornage dans le Code civil ne comporte qu'un seul article, excessivement court ¹.

Le procès-verbal de bornage mentionne les oppositions formulées par les tiers intervenant au cours de cette opération. Sur le vu du procès-verbal, ces oppositions sont inscrites sur un registre spécial par le conservateur de la propriété foncière.

A partir de l'insertion au *Journal officiel* de

1. Code civ., art. 646.

l'extrait de la réquisition, jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à dater de l'insertion au *Journal officiel* de l'avis de clôture du procès-verbal de bornage, le conservateur reçoit les oppositions à l'immatriculation et les réclamations contre le bornage. Ce délai expiré, les oppositions ne sont plus reçues.

Les oppositions peuvent être formulées par lettres missives. Elles sont mentionnées, à leur date, sur un registre coté et paraphé par le président du tribunal de première instance ou le juge de paix à compétence étendue. L'agent délégué au bornage constate, dans le procès-verbal, que l'affichage et les publications prescrites ont eu lieu.

Le représentant de l'autorité française est tenu de remettre au conservateur de la propriété foncière un plan de l'immeuble dressé, conformément au bornage, par un géomètre assermenté. (Art. 15.) Cette obligation de joindre un plan au titre de propriété est évidemment à approuver. Comme bon nombre d'autres dispositions d'ailleurs, elle a été empruntée au système Torrens. Avec notre législation française, on ne peut avoir à la fois sous les yeux le plan d'un immeuble et les actes qui y sont relatifs.

§ 3

DES INCAPABLES ET NON PRÉSENTS

En même temps qu'il envoie au représentant de l'autorité française les placards reproduisant l'insertion au *Journal officiel*, le conservateur adresse au greffe du tribunal de première instance, ou à la justice de paix à compétence étendue, l'original de cette réquisition, ainsi que les pièces et titres déposés à l'appui de cette déclaration. En effet, le président du tribunal de première instance ou le juge de paix à compétence étendue a pour mission de veiller, pendant le cours de la procédure en immatriculation, à ce qu'aucun droit immobilier des incapables ou des personnes non présentes au Congo ne soit lésé, et, dans ce but, il procède à toutes vérifications et enquêtes nécessaires. Les pouvoirs qui lui sont confiés dans ce cas sont discrétionnaires.

Le président du tribunal de première instance ou le juge de paix à compétence étendue peut accorder une augmentation de délai, à l'effet de former opposition à une immatriculation au nom d'incapables ou de non présents. Avis est donné de cette prorogation au conservateur de la pro-

priété foncière chargé de recevoir les oppositions. Dans tous les cas, mais avant l'expiration des délais ordinaires, les tuteurs, représentants légaux, parents ou amis, le chef du service judiciaire peuvent former directement opposition au nom des incapables ou non présents ¹.

§ 4

DES OPPOSITIONS A L'IMMATRICULATION

Le conservateur transmet le dossier relatif à la demande en immatriculation, ainsi que le plan et les oppositions formées entre ses mains, au greffe du tribunal de première instance ou de la justice de paix à compétence étendue du lieu de la situation de l'immeuble.

S'il n'existe pas d'opposition, le président du tribunal de première instance ou le juge de paix à compétence étendue examine si la demande est régulière, si les formalités de bornage et autres exigées par le décret dont nous nous occupons, ont été observées ; il précise la nature et l'étendue des divers droits réels dont l'immeuble est grevé, et rend une ordonnance d'immatriculation.

1. Il est bien évident que toutes ces dispositions seront encore inapplicables pendant longtemps, car elles supposent une civilisation beaucoup plus avancée que celle du Congo.

Nous trouvons ici des précautions plus minutieuses encore que dans le système Torrens : alors que celui-ci n'exige l'intervention des magistrats que s'il y a des oppositions, au Congo français aucune immatriculation ne peut avoir lieu sans une ordonnance. Peut-être, chez nous, les procès seraient-ils moins nombreux, si des précautions analogues avaient été prises.

Dans le cas où il y aurait des oppositions ou des contestations, la demande en immatriculation serait portée devant le tribunal de première instance ou devant la justice de paix à compétence étendue du lieu de la situation de l'immeuble, qui statue au fond en la forme ordinaire, et prononce l'admission en tout ou partie de l'immatriculation ; il ordonne l'inscription des droits réels dont il a reconnu l'existence, et fait rectifier le bornage ou le plan, s'il y a lieu. Ces décisions sont en dernier ressort jusqu'à 1.000 fr. de revenu, déterminé soit en rente, soit par prix de bail. Au-dessus de ce chiffre, l'on peut toujours recourir à la juridiction d'appel, telle qu'elle existe en matière civile dans la colonie, dans le délai de deux mois à compter de la notification à personne ou au domicile réel ou d'élection.

En matière d'immatriculation, il n'y a pas de recours en cassation.

Dès que le greffier a reçu les pièces, il les transmet au juge compétent, et celui-ci met les opposants en demeure de lui faire parvenir leur requête introductive d'instance dans un délai de quinze jours, augmenté des délais de distance, après lequel le tribunal déclare la réclamation non avenue. La requête introductive d'instance doit contenir indépendamment d'une élection de domicile au lieu où siège le tribunal ou la justice de paix à compétence étendue, tous les moyens invoqués par le réclamant et être accompagnée de pièces à l'appui.

Le juge invite le requérant de l'immatriculation à en prendre connaissance au greffe sans déplacement, et à répondre dans un délai de huit jours. Les parties peuvent présenter, soit en personne, soit par mandataire, leurs observations verbales ; le greffier doit les avertir, par lettre, du jour où l'affaire sera appelée en audience publique.

Cette obligation, qui ne se rencontre pas devant les tribunaux civils français, s'explique par la difficulté des communications ; les parties intéressées ne pourraient pas avoir connaissance du jour de l'audience, qui, dans la métropole, leur est indiqué par leurs avoués.

Les notifications à faire aux parties intéressées par les magistrats, fonctionnaires et officiers ministériels en matière d'immatriculation et

d'inscription, sont faites administrativement par les représentants de l'autorité, qui en retirent un récépissé, l'adressent à l'auteur de la notification, et l'accusé de réception est joint au dossier de chaque immeuble.

Les notifications à faire en pareille matière par les parties, aux magistrats, fonctionnaires et officiers ministériels, peuvent l'être par lettres recommandées à la poste.

Celles que les parties se font entre elles sont remises au greffier, qui procède administrativement, comme nous l'avons indiqué. Ainsi se trouvent évités les frais d'huissier, qui seraient inévitables chez nous dans les cas analogues.

Les parties reçoivent du greffe l'avis de la décision du tribunal ou de la justice de paix à compétence étendue. (Art. 26). Tout ceci présente de grandes analogies avec la procédure en usage devant nos conseils de préfecture.

Le conservateur procède à l'immatriculation sur l'expédition en forme de la décision qui lui est délivrée par le greffier, après avoir été contre-signée par le juge compétent.

L'immatriculation n'est toutefois effectuée qu'après rectification du plan ou du bornage, s'il y a lieu. Les anciens titres de propriété produits à l'appui de la demande d'immatriculation, sont annexés aux archives du conservateur, après qu'il les a annulés en apposant une

griffe d'annulation et le timbre de la conservation sur toutes les pages.

Cependant, si, en plus de la propriété immatriculée, ces titres concernent un immeuble distinct de cette propriété, le conservateur remet aux parties le titre commun, après y avoir apposé une mention d'annulation relative à l'immeuble immatriculé.

En même temps qu'il procède à l'immatriculation, le conservateur inscrit les droits réels immobiliers existant sur l'immeuble, tels qu'ils résultent de la décision intervenue.

Bien entendu, les parties du domaine public comprises dans un domaine immatriculé ne sont pas assujetties à l'immatriculation, et les droits qui s'y appliquent subsistent indépendamment de toute inscription. (Art. 28.)

Comme on peut voir, l'instruction de la demande d'immatriculation est entourée de toute les garanties nécessaires. L'on prend soin de sauvegarder les intérêts des incapables et des non présents, et l'on a prévu l'examen de toutes les oppositions ou contestations.

SECTION II

Du titre de propriété

Nous allons encore trouver des réminiscences du *Real property Act* dans ce qui a

trait à l'établissement du titre de propriété. Il est, en effet, établi par le conservateur de la propriété foncière sur un registre spécial. Il comporte la description de l'immeuble, l'indication de sa contenance, les plantations et constructions qui s'y trouvent, l'inscription des droits réels existant sur l'immeuble et des charges qui le grèvent. Le plan y reste annexé, et chaque titre porte un numéro d'ordre.

Lorsqu'un immeuble est divisé, par suite de démembrement ou de partage, il est procédé au bornage de chacun des lots par un géomètre assermenté, qui rapporte cette opération sur une expédition du plan. Il est établi un titre et un plan distincts pour chacune des divisions de l'immeuble. Toutefois, en cas de mutations partielles, il n'est pas nécessaire d'établir un nouveau titre pour la partie de l'immeuble qui, ne faisant pas l'objet d'une transmission, reste en la possession du propriétaire. Le titre déjà délivré et le plan qui y est joint peuvent être conservés après avoir été revêtus des mentions utiles.

Si le titre de propriété est établi au nom d'un mineur ou de tout autre incapable, l'âge du mineur et la nature de l'incapacité sont indiqués sur le titre, et, lorsque l'état de minorité ou d'incapacité a pris fin, le mineur devenu majeur ou l'incapable devenu capable peut obtenir la rectification de son titre.

Le législateur s'est efforcé de prévoir toutes les causes possibles d'erreurs ou de fraudes, et il est évident que cette publicité est autrement efficace que celle donnée chez nous au conseil judiciaire, par exemple.

Quand le conservateur établit un nouveau titre de propriété, il annule le précédent en apposant une griffe d'annulation et le timbre de la conservation sur toutes les pages ; il annule de la même façon la copie et la conserve dans les archives.

Seul le propriétaire, à l'exclusion de tous autres, a droit à une copie exacte et complète du titre de propriété. Cette copie est nominative, et le conservateur en certifie l'authenticité en y apposant sa signature et le timbre de la conservation. Les autres intéressés n'ont droit qu'à la délivrance de certificats d'inscription.

Lorsque deux ou plusieurs personnes sont propriétaires indivis d'un immeuble, des duplicata authentiques du titre de propriété sont délivrés au nom de tous les propriétaires, indivisément et à chacun d'eux. (Art. 35.)

CHAPITRE III

Effets de l'immatriculation

Le titre de propriété est définitif et inattaquable ; il forme devant la juridiction française le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation. Après cette formalité, aucun droit réel, aucune cause de rescision du chef des propriétaires antérieurs ne peuvent être opposés au propriétaire actuel ou à ses ayants cause.

Ces détails minutieux ont pour but de remédier à des inconvénients reconnus ; il suffira d'examiner un seul titre pour connaître tout ce qui peut intéresser un immeuble déterminé.

Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation ne peuvent se pourvoir par voie d'action réelle, mais seulement, en cas de dol, par voie d'action personnelle en indemnité contre l'auteur responsable du dommage. Nous ne retrouvons pas ici l'assurance par l'administration que nous avons montrée dans le système de Robert Torrens ; mais le titre de propriété n'en reste

pas moins indiscutable, puisque les actions réelles ne sont plus recevables.

La prescription ne peut faire acquérir aucun droit réel sur un immeuble immatriculé à l'encontre du propriétaire inscrit ; les servitudes continues ou discontinues, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titre sur un immeuble immatriculé, sans qu'il puisse être fait application des articles 692 et suivants du code civil. Il est heureux pour le Congo français que ces articles n'y soient pas en vigueur, car ils sont une véritable source de contestations et de difficultés.

Enfin, les immeubles immatriculés conformément à ces dispositions ne peuvent plus être replacés sous l'empire du droit commun. (Art. 40.)

Ainsi, le caractère irrévocable et définitif du titre de propriété est reconnu en termes absolus. Il est vrai qu'une enquête approfondie, sanctionnée par une décision de justice, en a précédé l'établissement.

TITRE II

Des transmissions de propriétés et des constitutions de droits réels

CHAPITRE I^{er}

Obligation et effets de l'inscription

Tous faits ou conventions ayant pour effet de transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou de modifier toute autre condition de son inscription, tous baux d'immeubles excédant trois ans, toute quittance de cession d'une somme équivalant à plus de trois années de loyers ou fermages non échus, doivent, pour être opposable aux tiers, être inscrits sur le titre de propriété de l'immeuble par le conservateur de la propriété foncière.

Cette énumération est autrement complète que celle des articles 1, 2, 3 de la loi du 23 mars 1855, sur la transcription en matière hypothécaire. Ce ne sont plus seulement des actes entre vifs qu'il s'agit ici, mais de tous

faits ou conventions. Et c'est au-dessus de trois ans, et non plus de dix-huit, que les baux doivent être inscrits. La transcription requise, en matière de saisie, par les articles 678 et suivants du code de procédure civile, est remplacée par une inscription. Toutefois, les privilèges généraux sur les meubles et les immeubles énoncés en l'article 2101 du Code civil ne sont, conformément à l'article 2107 du même Code et pour la conservation du droit de préférence, assujettis à aucune inscription. Il en est de même des privilèges du Trésor, à raison des droits qui lui appartiennent.

Toute personne, dont les droits auraient été lésés par une inscription, peut demander la modification ou l'annulation de cette inscription. Toutefois, cette modification et cette annulation ne peuvent en aucun cas préjudicier aux tiers de bonne foi.

Les inscriptions de droits immobiliers n'ont donc pas un effet aussi absolu que celui qui est reconnu au titre de propriété. Cela s'explique d'ailleurs par la différence des procédures à suivre pour les obtenir. Au lieu d'une procédure suivie devant la justice, nous sommes ici en présence d'une inscription faite par le conservateur seul, postérieurement à l'immatriculation. Aussi les personnes lésées peuvent-elles toujours demander l'annulation ou la modi-

fication d'une inscription, à charge de respecter tous droits acquis à des tiers sur la foi de cette inscription.

Toute demande tendant à faire prononcer la modification ou l'annulation d'un droit immobilier peut être mentionnée sommairement sur le titre avant d'être portée devant le tribunal. Cette prénotation devra être autorisée par ordonnance du président ou du juge de paix à compétence étendue, sur requête, à charge de lui en référer. La validité des inscriptions ultérieures reste subordonnée à la décision judiciaire. — Si la demande n'a pas été inscrite, le jugement n'aura d'effet, à l'égard des tiers, qu'à dater du jour où il aura reçu publicité par l'inscription.

Tous les actes présentés à l'appui d'une demande d'inscription indiquent l'état civil des parties, et mentionnent leur contrat de mariage, s'il en a été fait, ainsi que la date de ce contrat, les noms et résidence de l'officier public qui l'a reçu. Ils sont, ainsi que toute décision judiciaire ayant le même effet, déposés, soit en original, soit en expédition, à la conservation de la propriété foncière. Ils sont conservés dans les archives, et des copies faisant foi de leur contenu et de la date du dépôt peuvent être délivrées en tous temps aux intéressés.

Les signatures des parties apposées au bas des écrits autres que les actes authentiques ou

judiciaires sont, avant le dépôt, légalisées suivant la forme ordinaire. Si les parties ne savent ou ne peuvent signer, la reconnaissance de l'écrit a lieu devant les autorités chargées de la légalisation des signatures, en présence de deux témoins sachant signer et ayant la capacité nécessaire pour contracter. A défaut de légalisation, le conservateur refuse l'inscription. Si plusieurs originaux ou expéditions des pièces énumérées ci-dessus lui sont remises pour être inscrites, le conservateur n'en conserve qu'une et doit remettre les autres aux intéressés, après y avoir mentionné que l'inscription y a été effectuée. (Art. 44).

L'hypothèque sur les immeubles immatriculés n'existe à l'égard des tiers et n'a rang entre les créanciers que du jour de l'inscription dans la forme et dans la manière prescrites. Les inscriptions ont la même durée que l'hypothèque.

Tous les créanciers inscrits le même jour exercent en concurrence une hypothèque de la même date, sans distinction entre l'inscription du matin et celle du soir, quand même cette différence serait marquée par le conservateur.

Les hypothèques, telles qu'elles résultent des articles 1017, 2121 et 2123 du code civil et 490 du code de commerce, ainsi que les privilèges spéciaux sur les immeubles, tels qu'ils résultent

de l'article 2103 du code civil, ne sont pas applicables dans l'étendue du Congo français aux immeubles immatriculés.

L'hypothèque sur les immeubles immatriculés est soit conventionnelle, soit forcée.

L'hypothèque conventionnelle peut être consentie par acte sous seing privé, au contraire de ce qui a lieu chez nous.

L'hypothèque forcée est celle qui est acquise, en vertu d'une décision de justice, sans le consentement du débiteur et dans les cas ci-après déterminés :

1° Aux mineurs et aux interdits, sur les immeubles des tuteurs et de leurs cautions ;

2° A la femme, sur les immeubles de son mari pour sa dot, ses droits matrimoniaux, l'indemnité des obligations du mari dont elle est tenue et le remploi du prix de ses biens aliénés ;

3° Au vendeur, à l'échangiste ou aux copartageants, sur l'immeuble vendu, échangé ou partagé, quand il n'a pas été réservé d'hypothèque conventionnelle pour le paiement du prix, ou de la soulte d'échange ou de partage.

En cas d'adjudication sursaisie immobilière, le jugement d'adjudication établit d'office l'hypothèque forcée, au profit du débiteur saisi ou de ses ayants droit.

L'hypothèque légale paraît ne pas exister; mais, en réalité, cette hypothèque forcée n'est que la réunion de notre hypothèque judiciaire et de notre hypothèque légale écourtée. L'innovation vraiment marquante consiste plutôt en la suppression de toute hypothèque occulte.

A l'ouverture de toute tutelle, soit pour cause de minorité, soit pour cause d'interdiction, le conseil de famille désigne, contradictoirement avec le tuteur, ceux des immeubles de ce dernier qui seront grevés d'hypothèque, et fixe la somme pour laquelle l'inscription sera prise.

Si, dans le cours de la tutelle, les garanties données par le tuteur se trouvent modifiées ou deviennent insuffisantes, le conseil de famille peut en exiger de nouvelles; si elles sont devenues excessives, il peut les diminuer. Dans tous les cas, à défaut de consentement du tuteur, la délibération du conseil est soumise à l'homologation du tribunal et le droit à l'hypothèque résulte du jugement.

Le contrat de mariage peut contenir stipulation d'hypothèque pour sûreté des droits et créances de la femme. Il détermine, dans ce cas, les immeubles du mari qui sont grevés d'hypothèques, l'objet auquel s'applique la garantie et la somme jusqu'à concurrence de laquelle l'ins-

cription peut être prise. S'il n'a pas été stipulé d'hypothèque, ou en cas d'insuffisance des garanties déterminées par le contrat, la femme peut, dans le cours du mariage et en vertu d'un jugement du tribunal, à défaut du consentement de son mari, requérir l'inscription d'une hypothèque sur les immeubles de celui-ci, pour toutes les causes de recours qu'elle peut avoir contre lui, soit à raison des obligations par elle souscrites ou de l'aliénation de ses biens propres, ou de donations ou de successions auxquelles elle est appelée. Le jugement, dans ce cas, détermine la somme pour laquelle l'inscription se fera. Lorsque les garanties sont devenues excessives, le mari peut en demander la diminution au tribunal. (Art. 52, 53.)

Le mari ou le tuteur peut toujours être dispensé de l'hypothèque en constituant un gage mobilier ou une caution, lorsque cette substitution sera reconnue suffisante par une décision de justice. Le vendeur d'un immeuble peut, dans le contrat de vente, stipuler de son acheteur une hypothèque sur l'immeuble vendu pour garantie du paiement. Le droit de résolution pour défaut de paiement total ou partiel du prix n'appartient au vendeur que s'il l'a réservé expressément lors du contrat. Ce droit ne peut être exercé au préjudice des tiers que s'il a été rendu public par une inscription.

A défaut de stipulation d'hypothèque, le vendeur peut, en vertu d'un jugement du tribunal, requérir l'inscription sur ledit immeuble.

Dans ces divers cas, le président du tribunal ou le juge de paix a compétence étendue peut, s'il y a urgence, ordonner toutes inscriptions conservatoires, lesquelles n'auront d'effet que jusqu'au moment définitif. Si le jugement définitif maintient tout ou partie de l'inscription, ce qui a été conservé prend rang à la date de l'inscription prise conservatoirement. (Art. 57.)

CHAPITRE II

Du mode d'opérer les inscriptions et les radiations ou réductions d'inscriptions

SECTION I^{re}

De la réquisition d'inscription

Toute personne intéressée peut, en produisant les pièces dont le dépôt est prescrit, requérir du conservateur l'inscription, la radiation, la réduction ou la rectification d'un droit réel immobilier. Toutefois, pour être inscrit, ce droit doit être tenu directement du titulaire de l'inscription précédemment prise. En conséquence, dans le cas où un droit réel immobilier a fait l'objet de plusieurs mutations ou conventions successives, la dernière mutation ou convention ne peut être inscrite avant les précédentes.

Au moment de l'inscription d'un jugement d'adjudication, si le paiement préalable du prix n'est pas justifié, le conservateur doit prendre d'office l'inscription de l'hypothèque forcée au profit du débiteur saisi.

L'inscription des droits des mineurs et des interdits est faite à la requête des tuteurs ou

subrogés tuteurs et, à défaut, à la requête des membres du conseil de famille, du chef du service judiciaire, du président du tribunal de première instance ou du juge de paix à compétence étendue, des parents, des amis des incapables et des incapables eux-mêmes.

L'inscription des droits de la femme mariée se fait à la requête du mari ou, à défaut, à la requête de la femme, de ses parents ou de ses amis.

Les inscriptions à prendre sur les biens d'une personne décédée peuvent être faites sous la simple désignation du défunt. (Art. 62, ¹.)

En cas de décès du détenteur d'un droit réel immobilier non inscrit, l'inscription peut, avant la liquidation ou partage, être prise au nom de la succession sur la seule production de l'acte de décès, et ces inscriptions seront modifiées après partage, en conformité de l'acte de partage qui sera produit.

En cas de donation, l'inscription se fait sur dépôt de l'acte de donation ou d'une expédition.

Pour obtenir l'inscription nominative de droits réels immobiliers résultant de l'ouverture d'une succession, les requérants produisent outre l'acte de décès :

S'il s'agit d'une succession *ab intestat*, un

1. C'est le texte même de l'art. 2149 du Cod. civ.

certificat constatant leur état civil et leurs droits exclusifs à l'hérédité : les certificats établis hors du Congo français seront dressés en la forme authentique ;

S'il s'agit d'une succession testamentaire, les mêmes pièces, et, de plus, l'acte testamentaire ou une expédition de cet acte, et, s'il y a lieu, le consentement des héritiers ou des légataires universels, ou la décision du tribunal autorisant l'envoi en possession.

SECTION II

De la forme des inscriptions

§ 1^{er}

DE L'INSCRIPTION DES DROITS RÉELS IMMOBILIERS ET DES BAUX

Les inscriptions ou mentions de droits réels immobiliers ou de baux indiquent :

Pour la propriété immobilière, le propriétaire ;

Pour l'usufruit des immeubles, l'usage, l'habitation et l'emphytéose : le propriétaire, l'usufruitier, l'usager et l'emphytéote ;

Pour les servitudes foncières : le fonds servant sur le titre de propriété du fonds dominant et réciproquement ;

Pour l'antichrèse et l'hypothèque : le propriétaire , le créancier et le montant de la créance ;

Pour les baux, le locataire et le prix annuel du bail. L'inscription, la radiation et la réduction d'une inscription mentionnent, à peine de nullité, la date à laquelle elles ont été effectuées, (Art. 67.)

§ 2

DE LA CONFORMITÉ DU TITRE DE PROPRIÉTÉ ET DES COPIES

Toutes les fois qu'une inscription est portée sur le titre de propriété, elle doit l'être en même temps sur les copies de ce titre que le conservateur aurait délivrées. A défaut de la production de ces copies, si la formalité est destinée à constater un fait ou une stipulation qui suppose le consentement des porteurs, le conservateur refuse l'inscription. Dans tous les autres cas, il fait l'inscription, la porte sur le titre de propriété, la notifie aux détenteurs de copies, et jusqu'à ce que la concordance entre le titre et les copies ait été rétabli; il refuse toute nouvelle inscription prise de leur consentement. Cette pénalité, très minime, n'est peut-être pas suffisante; car la négligence en ce cas du détenteur de copie pourrait être soupçonnée de

mauvais vouloir, destiné à faciliter la fraude. En cas de perte de la copie d'un titre de propriété, le conservateur ne peut en délivrer une nouvelle que sur le vu d'un jugement l'ordonnant. (Art. 70.)

TITRE III

Obligations et responsabilité du conservateur

CHAPITRE I^{er}

Obligations du conservateur

Le conservateur de la propriété foncière, indépendamment du registre des titres de propriété que nous avons indiqués en parlant de la procédure de l'immatriculation, tient :

1° Un registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation ;

2° Un registre de dépôt où sont constatées par un numéro d'ordre, à mesure qu'elles s'effectuent, les remises des décisions du tribunal ou de la justice de paix à compétence étendue ordonnant l'immatriculation ; celles des documents à fin d'inscription et généralement de tous actes et écrits à inscrire, transcrire ou mentionner.

Ce dernier registre est arrêté chaque jour par le conservateur.

Le registre des dépôts est tenu en double, et l'un des doubles est déposé, dans les 30 jours qui suivent sa clôture, au greffe du tribunal de première instance ou de la justice de paix à compétence étendue du siège de la conservation. Le conservateur donne au déposant, s'il le demande, pour chaque document déposé, une reconnaissance qui reproduit la mention du registre des dépôts et rappelle le numéro d'ordre dans lequel cette mention a été portée.

Le conservateur tient encore :

1° Une table alphabétique des titulaires des droits réels et des baux inscrits à la conservation de la propriété foncière ;

2° Une table alphabétique des titres de propriété.

Le chef du service judiciaire, le président du tribunal d'appel, celui du tribunal de première instance ou le juge de paix à compétence étendue peuvent demander personnellement la communication, sans déplacement, des registres de la conservation.

Tous les registres du conservateur sont cotés et parafés sur chaque page, par première et dernière, par le président du tribunal ou le juge de paix à compétence étendue.

Ici encore, nous trouvons une réglementation plus minutieuse que celle qui est établie chez nous par les art. 16-17-18 de la loi du

21 ventôse an VII, relative à l'organisation de la conservation des hypothèques.

Toute personne, au nom de laquelle inscription est prise à la conservation de la propriété foncière, doit faire élection de domicile, dans le Congo français, au siège de la conservation, faute de quoi toutes les significations lui seront valablement faites au parquet du procureur de la République.

Les inscriptions sont portées, rayées, réduites ou rectifiées par le conservateur de la propriété foncière, au moyen des mentions sommaires faites sur le registre des titres de propriété.

Le conservateur est tenu de délivrer à tous requérants, soit un certificat établissant la conformité des copies du titre de propriété avec le même titre, soit copie littérale de toutes mentions concernant un droit immobilier, ou de celles qui sont spécialement désignées dans la réquisition des parties, soit un certificat constatant qu'il n'en existe aucune.

Toute inscription sera inscrite, datée et signée. Si le requérant qui se présente à la conservation ne sait écrire, la réquisition sera remplie par le conservateur. Dans tous les cas, elle devra être reproduite en tête des états ou certificats.

Hors des cas prévus par la loi, le conservateur ne peut ni refuser, ni retarder une inscrip-

tion, une radiation, réduction ou rectification d'inscription régulièrement demandée, la délivrance de la copie due aux personnes qui y ont droit, ni la délivrance à toutes personnes de certificats d'inscription, sous peine de dommages-intérêts.

Lorsque des omissions ou des erreurs ont été commises dans le titre de propriété ou dans les inscriptions, les personnes intéressées peuvent en demander la rectification. Le conservateur peut en outre rectifier d'office et sous sa responsabilité, les irrégularités provenant de son chef. Dans tous les cas, les premières inscriptions doivent être laissées intactes, et les corrections sont inscrites à la date courante. En cas de refus de la part du conservateur, le tribunal peut ordonner des corrections qui sont faites dans les mêmes conditions ; il peut ordonner également, s'il y a lieu, la délivrance de la copie d'un titre de propriété ou d'un certificat. (Art. 81.)

CHAPITRE II

Responsabilité du conservateur

Le Conservateur est responsable du préjudice résultant :

1° De l'omission sur ses registres de l'inscription régulièrement requise en ses bureaux ;

2° De l'omission sur les copies des inscriptions portées sur le titre ;

3° Du défaut de mention, savoir : sur les titres de propriété, des inscriptions affectant directement la propriété, et, dans les états ou certificats, d'une ou plusieurs de ces inscriptions existantes, à moins qu'il ne se soit exactement conformé aux réquisitions des parties, ou que le défaut de mention ne provienne de désignations insuffisantes, qui ne pourraient lui être imputées.

L'immeuble à l'égard duquel le conservateur aurait omis, dans les copies dûment certifiées du titre de propriété ou dans les certificats, un ou plusieurs des droits inscrits qui devaient y figurer légalement, en demeure affranchi dans les mains du nouveau possesseur, sauf la responsabilité du conservateur, s'il y a lieu.

Néanmoins, cette disposition ne préjudicie pas aux droits des créanciers hypothécaires de se faire colloquer suivant l'ordre qui leur appartient, tant que le prix n'a pas été payé par l'acquéreur, ou tant que l'ordre ouvert entre les créanciers n'est pas définitif.

Le conservateur est tenu de se conformer, dans l'exercice de ses fonctions, à toutes les dispositions que nous avons indiquées, à peine d'une amende de 100 à 2.000 fr. pour la première contravention.

En cas de récidive, l'amende sera doublée, le tout sans préjudice des dommages et intérêts au profit des parties, lesquels seront payés avant l'amende.

Les mentions de dépôt sont faites sur les registres, de suite, sans aucuns blancs ni interlignes, à peine contre le conservateur de 500 à 3.000 fr. d'amende et de dommages-intérêts envers les parties, payables aussi de préférence à l'amende. (Art. 85.)

TITRE IV

Immatriculation des immeubles vendus à la barre des tribunaux

CHAPITRE I^{er}

Il peut être procédé, comme nous allons le voir ci-après, à l'immatriculation de tout immeuble qui fera l'objet d'une vente poursuivie devant les tribunaux.

Tout en déclarant laisser l'immatriculation facultative, le législateur, avec raison d'ailleurs, ne laisse pas passer une occasion de la rendre d'une application plus fréquente. C'est dans ce but qu'il accorde si facilement le droit de l'exiger.

CHAPITRE II

De l'immatriculation préalable

L'immatriculation préalable à l'adjudication peut être requise, savoir :

En matière de saisie, par le créancier poursuivant.

En matière de licitation, par l'un des collicitants.

Pour les biens des mineurs, par les tuteurs ou subrogés tuteurs, avec l'autorisation du conseil de famille. Les frais de l'immatriculation sont en tout cas avancés par le requérant ; leur montant sera compris parmi les dépens à supporter par l'adjudicataire, en sus du prix principal.

Le tribunal peut d'office subordonner la vente à l'immatriculation préalable, si le titre ne lui a pas été produit avant l'adjudication, ou s'il apprécie que le titre produit n'est pas suffisant.

En matière de saisie, la réquisition d'immatriculation est établie au nom du saisi par le poursuivant ou son défendeur, qui y joint la copie du commandement à fin de saisie immobilière, certifiée conforme par le défenseur. Il y

joint également tous titres de propriété, contrats, actes publics ou privés ou documents quelconques, de nature à faire connaître les droits réels existant sur l'immeuble et qui pourraient se trouver entre ses mains. Le dépôt de ces pièces aura pour effet d'immobiliser les frais dans les termes des articles 682 et 685 du Code de procédure civile.

En matière de licitation et pour les ventes de biens des mineurs, il est procédé, pour le dépôt de la réquisition, d'une immatriculation, conformément à ce que nous avons exposé en traitant de la demande d'immatriculation, et la procédure d'immatriculation se poursuivra régulièrement.

Après l'expiration du délai imparti pour la production des oppositions, à peine de forclusion et après la confection du plan définitif, le poursuivant dépose au greffe son cahier des charges, et la procédure de saisie immobilière suit son cours jusqu'à l'adjudication exclusivement.

L'adjudication ne peut avoir lieu qu'après jugement définitif sur l'immatriculation. Au cas où le jugement modifierait la consistance ou la situation juridique de l'immeuble telles qu'elles sont définies par le cahier des charges, le poursuivant serait tenu de faire publier un dire rectificatif pour arriver à l'adjudication.

Le titre de propriété, établi en vertu de la décision du tribunal ordonnant l'immatriculation, reste entre les mains du conservateur de la propriété foncière jusqu'au moment où la mutation de propriété, au nom de l'adjudicataire, pourra être effectuée régulièrement.

CHAPITRE III

De l'immatriculation postérieure à l'adjudication

L'adjudicataire peut subordonner l'exécution des conditions du cahier des charges à l'immatriculation des immeubles. S'il veut user de cette formalité, il doit, dans les quinze jours de l'adjudication, déposer son prix à la caisse des dépôts et consignations, et payer les frais ordinaires et de poursuites. Dans la quinzaine suivante, il doit remettre au conservateur de la propriété foncière une déclaration faite dans les conditions prescrites, accompagnée du jugement d'adjudication. Il consigne en même temps à la conservation de la propriété foncière les frais d'immatriculation.

Si la consistance matérielle et l'état juridique de l'immeuble déterminé par l'immatriculation sont conformes aux conditions du cahier des charges, le prix est restitué après la décision du tribunal ordonnant l'immatriculation. S'il est établi que la consistance de l'immeuble ou sa situation juridique ne sont pas telles qu'elles ont été définies par le cahier des charges, l'adjudicataire peut demander une diminution de

prix, nonobstant toute clause contraire du cahier des charges. Il peut, s'il le préfère, demander la nullité de l'adjudication, si la différence de valeur est égale à un vingtième de la valeur vénale.

Faute de remplir les formalités indiquées ci-dessus, l'adjudicataire perd tout recours contre le propriétaire de l'immeuble, le poursuivant et les créanciers.

TITRE V

Dispositions générales

Toutes les contestations se rapportant aux immeubles immatriculés sont soumises aux tribunaux de première instance ou aux justices de paix à compétence étendue de la Colonie, sauf tel recours que de droit devant la juridiction d'appel.

Ces juridictions connaissent également des contestations sur les limites ou les servitudes d'immeubles contigus, dont l'un est immatriculé, et dont l'autre ne l'est pas, au cas même où ce dernier appartiendrait à des indigènes.

Il est institué à Libreville une conservation de la propriété foncière pour le Congo français. Lorsque le développement de la Colonie l'exigera, de nouvelles conservations pourront être créées dans les différents centres, par arrêté du Commissaire Général du Gouvernement, approuvé par le Ministre des Colonies.

Les frais d'immatriculation et la réglementation particulière à intervenir pour l'exécution

des prescriptions contenues dans ce décret du 28 mars 1899, seront fixés par arrêté du Commissaire Général du Gouvernement approuvé par le Ministre des Colonies.

Tel est le régime qui a été inauguré au Congo français ; il ne peut manquer de rendre la propriété foncière absolument indiscutable.

Il marque un pas en avant vers la mobilisation du sol, que craignaient par-dessus tout les rédacteurs du code civil. Grâce à une procédure particulière, l'immeuble immatriculé reçoit une personnalité propre ; la qualité et le droit du propriétaire ne peuvent laisser place à aucune ambiguïté. Après l'immatriculation, la situation juridique de l'immeuble est très claire, et tout le système adopté concourt à lui donner ce caractère. Aucune charge ne peut venir le grever à l'insu des tiers, à l'exception des privilèges généraux de l'article 2101 du Code civil, mais disons bien vite que la modicité ordinaire des créances qu'ils garantissent permet de les conserver, sans que leur existence soit l'objet de troubles réels. Si de nombreux détails ont été prévus, si beaucoup de formalités précises ont été prescrites, ce n'est pas qu'elles soient nécessaires dès à présent, et, d'ici longtemps, elles devront rester sans application pratique.

Mais il ne faut pas oublier que, pour élaborer cette législation, on s'est inspiré de ce qui a été fait le plus récemment, et que ces modèles s'appliquaient à des pays plus civilisés que le Congo français. D'ailleurs, il n'est pas douteux que toutes les facilités données à la transmission des droits immobiliers par ce véritable code foncier, auront pour résultat de multiplier les transactions. Nous croyons fermement qu'avec ce système, la terre, source principale de la richesse dans un pays neuf, doit rapidement accroître de valeur au Congo français, et y devenir bientôt un puissant moyen de crédit.

IV

Le régime de l'exploitation forestière

Cet ensemble de dispositions se complète par un décret réglementant l'exploitation forestière. L'on a voulu protéger les richesses forestières du Congo français contre un usage abusif, et donner, d'autre part, aux exploitants une garantie légale contre les appréciations arbitraires des agents locaux. Il fallait, pour cela, préciser les droits et les obligations de chacun. C'est ce qu'est venu faire le décret du 28 mars 1899, relatif au régime forestier du Congo français.

DÉCRET DU 28 MARS 1899

RELATIF AU RÉGIME FORESTIER AU CONGO FRANÇAIS

Ce décret comporte deux grandes divisions :
les dispositions s'appliquant à l'exploitation des
bois domaniaux, et celles relatives aux bois
appartenant à des particuliers.

TITRE 1^{er}

Bois domaniaux

C'est le Commissaire Général ou son délégué qui donne l'autorisation d'entreprendre une exploitation forestière, dans les bois du domaine. Cette autorisation, absolument nécessaire, est strictement personnelle, et n'est délivrée qu'à titre temporaire. Il peut être imposé une redevance à l'exploitant.

Ces dispositions ne concernent pas les personnes ou les sociétés qui auraient obtenu une concession régulière.

Le Commissaire Général pourra décider la mise en réserve, pour un temps indéterminé, de parties de forêts même déjà exploitées, mais qu'il jugera utile de préserver. Il pourra imposer à l'exploitant tel mode d'exploitation qui sera jugé convenable.

Le plus souvent ce sera l'exploitation de proche en proche, par voie de « jardinage », en allant toujours dans le même sens sans aucune solution de continuité. L'exploitant doit réserver

ver les arbres qui n'ont pas atteint une dimension déterminée pour chaque espèce. Quant aux arbres à *latex* (caoutchouc), ils doivent tous être réservés.

Les arbres doivent être abattus au niveau du sol, afin de faciliter la régénération par les rejets de souche, et il faudra autant que possible ébrancher, avant de les abattre, les arbres de grandes dimensions qui pourraient endommager le sous-bois dans leur chute.

Il est prescrit de faire la récolte des écorces tanifères ou tinctoriales, les gommes, résines, caoutchouc ou gutta-percha, de manière à ne pas détruire les végétaux producteurs.

L'administration se réserve le droit d'enlever gratuitement tous les bois nécessaires aux services publics dans la Colonie.

D'autre part, il est interdit de déboiser ou de défricher les versants de montagnes ou coteaux offrant un angle de 30 degrés et au-dessus, de même que les terrains indiqués par arrêté motivé du Gouverneur; enfin, aucune étendue, supérieure à 200 hectares, ne pourra être déboisée sans autorisation de celui-ci.

Pour un certain nombre d'essences précieuses déterminées par arrêtés du Gouverneur, l'exploitant sera tenu de faire planter chaque année, à ses frais, un nombre de plants de même essence ou d'une aussi riche, au moins

double de celui des arbres abattus dans le courant de l'année. De même, il devra faire planter annuellement un nombre d'arbres ou de lianes à latex caoutchoutifères, ou a gutta-percha, qui ne sera pas inférieur à 150 pieds d'arbres ou à 200 pieds de lianes par tonne de caoutchouc ou de gutta-percha récoltée dans l'année.

Les arbres à abattre devront être désignés à l'avance par l'exploitant, de manière à pouvoir être vérifiés par l'Administration qui y apposera elle-même sa marque de contrôle.

Un délai de six mois, après la promulgation de ce décret, était accordé aux exploitants, et, depuis son expiration, les produits forestiers ne peuvent plus circuler, au Congo français, que si les bois sont revêtus de l'empreinte d'un marteau, portant la marque de l'exploitant. Ces marques sont déposées au greffe du tribunal de première instance ou de la justice de paix à compétence étendue de la région. Les bois et autres produits exploités ou transportés en dehors des conditions qui précèdent, pourront être saisis, sans préjudice des amendes suivantes : les infractions à ces dispositions seront punies d'une amende de 10 à 300 francs pour chaque contravention, et l'amende sera doublée en cas de récidive.

A défaut d'agents du service forestier, la recherche des infractions sera exercée par les

officiers de police judiciaire ou par les agents d'autres services commissionnés à cet effet par le Gouverneur. Ces derniers ne pourront exercer ces nouvelles fonctions qu'après avoir prêté serment devant le tribunal de première instance ou le juge de paix à compétence étendue de la région. Les procès-verbaux dressés par ces agents seront transmis au Gouverneur. Les actions et poursuites qui peuvent en résulter sont portées devant le tribunal ou la justice de paix à compétence étendue de la région, jugeant correctionnellement. Les représentants de l'Administration sont autorisés à transiger, avant jugement définitif sur la poursuite, les délits et contraventions en matière forestière ; toutefois, ces transactions devront être soumises à l'approbation du Gouverneur ou de son délégué.

TITRE II

Bois particuliers

Tous les droits résultant de la propriété peuvent être exercés par les particuliers ou les indigènes sur les biens qui leur appartiennent.

Toutefois, ils devront observer les prohibitions de déboiser les terrains en pentes ou spécifiés par le Gouverneur, de défricher sans autorisation des étendues dépassant 200 hectares, et leurs arbres devront porter leur marque, sous peine des amendes que nous venons de voir.

Dans les bois et forêts dépendant du domaine, et non concédés à des particuliers, les indigènes continuent à exercer les droits d'usage, dont ils jouissent actuellement, c'est-à-dire les droits de : marronnage, affouage, pâturage, chasse, exploitation du caoutchouc et de la gutta-percha. Toutefois, si leurs procédés ou l'abus des droits que nous venons d'indiquer, compromettaient les richesses forestières du domaine, le Gouverneur doit prendre, par arrêté, toutes les mesures protectrices et prohibitives nécessaires.

Tel est le régime forestier qui est établi au Congo français. Peut-être serait-il bon, dans un pays comme le nôtre ; mais, là-bas, les conditions ne sont plus les mêmes, et ce régime, pratiquement applicable à des Européens responsables pécuniairement, ne peut être appliqué à des noirs, qui se sauvent dans la brousse, et peuvent ainsi se soustraire avec la plus extrême facilité, non pas seulement à l'application de textes qu'ils ignoreront pendant encore plusieurs dizaines d'années, mais encore à des injonctions pour peu qu'elles les gênent.

En fait, d'ailleurs, le décret relatif au régime forestier n'a pas pu jusqu'ici être appliqué dans notre colonie du Congo.

On s'est rendu compte, après coup, qu'il faudrait créer une véritable armée de gardes forestiers, pour en faire respecter les dispositions.

Le régime minier

Le 6 juillet 1899, fut signé un décret portant réglementation sur la recherche et l'exploitation des mines, dans les colonies ou pays de protectorat de l'Afrique continentale autres que l'Algérie et la Tunisie.

Nous nous proposons d'étudier ce décret en parlant de la côte d'Ivoire, car il n'y a guère que là où ce décret ait reçu quelque application.

CHAPITRE III

Le régime foncier des colonies formant le gouvernement général de l'Afrique occidentale française

Les colonies françaises de l'Ouest africain, autres que le Congo, sont réunies sous l'autorité d'un Gouverneur Général. Il n'est donc pas sans intérêt de dire quelques mots très brefs de leur organisation commune. Ces colonies portent, aujourd'hui, les noms de *Sénégal*, *Guinée française*, *Côte d'Ivoire*, *Dahomey* et *Territoires de la Sénégambie et du Niger*¹.

La création de ce Gouvernement Général remonte à 1895. A cette époque, après les opérations militaires qui venaient d'avoir lieu dans le Soudan méridional, et à la suite de conflits d'attributions qui s'étaient produits l'année précédente entre des Gouverneurs voisins, était apparue la nécessité impérieuse de donner plus d'unité à la direction politique et à l'organisation militaire dans nos possessions de l'Ouest afri-

1. Ces derniers, jadis, étaient simplement dénommés **Soudan**.

cain. C'est pourquoi, le 16 juin de cette même année 1895, un décret institua le Gouvernement Général de l'Afrique occidentale française, dont le Gouverneur Général représentait le Gouvernement de la République dans les territoires du Sénégal, du Soudan français, de la Guinée française et de la côte d'Ivoire.

Ces trois dernières colonies étaient placées sous la haute direction politique et militaire du Gouverneur Général, qui, de plus, demeurait Gouverneur du Sénégal; mais elles gardaient respectivement leur autonomie administrative et financière sous l'autorité de Gouverneurs résidant à Konakry et à Grand-Bassam, et d'un Lieutenant Gouverneur résidant à Kayes. Le Dahomey restait en dehors de l'action du Gouverneur Général, mais son Gouverneur devait lui adresser un duplicata de tous ses rapports politiques et militaires. Un décret du 25 septembre 1896 détacha la côte d'Ivoire du Gouvernement Général, et le Gouverneur de cette colonie fut placé, à l'égard du Gouverneur Général, dans la même situation que celui du Dahomey.

L'organisation de l'Afrique occidentale française fut de nouveau modifiée par le décret du 17 octobre 1899, qui fortifia les pouvoirs du Gouverneur Général, et édicta le morcellement de la colonie du Soudan français au profit des colonies côtières. L'autorité française était déjà

suffisamment affermie, pour que nous n'ayons plus à redouter ni soulèvements étendus ni résistances organisées. Les différentes fractions de l'Afrique occidentale française s'étaient peu à peu réunies et transformées en un groupe compact. Cette jonction n'était pas seulement constituée par l'ensemble des droits que les conventions diplomatiques nous avaient reconnus ; elle était devenue une réalité pratique depuis que les communications régulières, facilitées par un réseau terrestre de lignes télégraphiques, unissait entre elles nos colonies de la côte d'Afrique. En sus de toutes ces raisons qui furent données pour justifier le décret du 17 octobre 1899, il faut ajouter que le morcellement du Soudan permettait de réaliser d'énormes économies au profit du budget métropolitain.

L'occupation militaire du Soudan nous a coûté, en effet, de gros sacrifices pécuniaires. Elle comportait un beaucoup plus grand nombre de personnes que n'en nécessite aujourd'hui l'administration civile de ces régions. De plus, l'autorité militaire emploie tout un système de ravitaillement, dont le point de départ est en France, et qui n'est pas sans nécessiter de grands frais, tandis que les fonctionnaires civils consomment pour une grande part, des produits locaux. Cette occu-

pation militaire avait pour but d'inspirer aux Soudanais le respect de notre autorité ; et cet effet devait être produit en 1899.

Dès lors, l'on prétendait faire valoir dans ces possessions les principes fondamentaux de notre organisation politique. L'on jugea nécessaire que le Gouverneur Général, représentant le plus élevé de l'autorité centrale, assumât entièrement la direction supérieure de nos diverses colonies, y compris la côte d'Ivoire et le Dahomey, sans qu'aucun organisme politique ou militaire pût se constituer ou agir, soit au-dessus de lui, soit en dehors de lui.

Au point de vue militaire, il était créé un Commandement Supérieur dont dépendaient toutes les troupes de l'Afrique occidentale. Le Commandant Supérieur les répartissait suivant les besoins entre nos diverses possessions, mais demeurait toujours, dans les limites d'un rôle exclusivement militaire, l'auxiliaire du Gouverneur Général.

Deux territoires militaires restaient formés des régions plus éloignées ; leur centre était Tombouctou et Ouagadougou, et, en 1900, il en fut créé un troisième à Zinder, sur la route du Tchad.

Ces dispositions restèrent sans modification jusqu'au 1^{er} octobre 1902¹. A cette date, fut

1, J. O., 4 octobre 1902,

signé un décret du Chef de l'État, modifiant et étendant considérablement les attributions du Gouverneur Général. Jusqu'à ce moment, celui-ci ne disposait pas d'un instrument financier qui lui fût propre et qui pût lui donner une existence indépendante, dans l'ordre administratif.

Il n'existait encore qu'une sorte d'unité de direction politique et militaire des Colonies ainsi groupées.

L'on voulut que ce Gouvernement Général eût une autorité plus étendue, qu'il devînt une entité réellement vivante et agissante.

Aussi, pour mieux assurer l'entière indépendance du Gouverneur Général, n'exerce-t-il plus lui-même l'administration directe d'aucune colonie. Bien plus, sa résidence officielle a été transportée à Dakar pour mieux distinguer encore le Gouvernement du Sénégal, dont le siège est resté à Saint-Louis, sous l'autorité d'un Lieutenant Gouverneur, à l'égal de la Guinée, de la côte d'Ivoire et du Dahomey. Quant aux territoires de la Sénégambie et du Niger, ils sont administrés, sous l'autorité du Gouverneur Général, par le Secrétaire Général du Gouvernement Général et par un délégué permanent du Gouverneur Général, résidant à Kayes.

Aujourd'hui, le Gouvernement Général de l'Afrique occidentale française est devenu une

réalité ; étroitement unies sous une direction commune, reliées géographiquement, nos colonies de l'Ouest Africain sont prêtes désormais à constituer un empire solide et compact.

Maintenant que vient d'être rappelé ce qu'est le Gouvernement Général de l'Afrique occidentale française, il est temps d'aborder l'examen des textes qui sont appelés à lui être appliqués en vue de la mise en valeur des pays qui en dépendent.

Le Régime du domaine public
des Terres domaniales, de la Propriété foncière
et de l'Exploitation forestière
dans les Colonies formant le Gouvernement
général de l'Afrique occidentale française

Le décret du 8 février 1899 portant fixation et organisation du domaine public au Congo français, et les trois décrets du 28 mars 1899 relatifs au régime des terres domaniales, de la propriété foncière et de l'exploitation forestière au Congo français ont été étendus successivement et presque sans modifications, à la Côte d'Ivoire, au Sénégal, au Dahomey et à la Guinée française, par une suite de décrets dont nous nous contenterons d'indiquer les dates.

20 juillet 1900. Régime du domaine public, de la propriété foncière et de l'exploitation forestière à la côte d'Ivoire ¹.

20 juillet 1900. Régime du domaine public, des terres domaniales, de la propriété foncière et de l'exploitation forestière du Sénégal.

1. *J. O.*, 5 septembre 1900.

2. *J. O.*, 2 septembre 1900.

- 5 août 1900. Régime du domaine public, des terres domaniales, de la propriété foncière et de l'exploitation forestière au Dahomey ¹.
- 30 août 1900. Régime des terres domaniales à la côte d'Ivoire ².
- 24 mars 1901. Régime du domaine public, des terres domaniales, de la propriété foncière et de l'exploitation forestière à la Guinée française ³.

Toutefois, les termes du décret du 1^{er} octobre 1902 fixant les pouvoirs du Gouverneur Général sont si formels, qu'à notre avis l'on peut se demander s'ils n'ont pas modifié le décret relatif au régime des terres domaniales. Nous avons vu, en examinant ce texte, que les concessions de jouissance temporaire de terres domaniales sont données par un décret, lorsque la superficie dépasse 10.000 hectares.

Or, l'art. 2 du décret du 1^{er} octobre 1902, est ainsi conçu : « Le Gouverneur Général de l'Afrique occidentale française est le dépositaire des pouvoirs de la République dans les colonies et territoires ci-dessus énumérés. Il a seul le droit de correspondre avec le Gouvernement. »

1. *J. O.*, 7 septembre 1900.

2. *J. O.*, 5 septembre 1900.

3. *J. O.*, 1^{er} avril 1901.

Et, bien entendu, ce décret se termine par l'abrogation de toutes les dispositions antérieures, en ce qu'elles ont de contraire aux présentes ; par conséquent, les termes du décret du 28 mars 1899, reproduits en 1900 et 1901, pour les autres colonies, ne peuvent nous indiquer une solution à la question de savoir si, dans le Gouvernement Général, ce n'est pas le Gouverneur Général qui donne les concessions dépassant 10.000 hectares, ou bien si ce droit reste dévolu au Ministre des Colonies.

Le Régime Minier

Au commencement de 1899, l'industrie minière commençait à prendre une certaine importance dans quelques parties de l'Afrique française. Certains explorateurs avaient formulé des demandes tendant à leur accorder le bénéfice de leurs découvertes. Et il y avait d'autant plus lieu d'établir une législation qui favorisât ce mouvement, que les règlements en vigueur laissaient naître des difficultés entre les prospecteurs et les indigènes se livrant à l'exploitation d'alluvions aurifères.

DÉCRET DU 6 JUILLET 1899¹

PORTANT RÉGLEMENTATION SUR LA RECHERCHE ET L'EXPLOITATION
DES MINES DANS LES COLONIES ET PAYS
DE PROTECTORAT DE L'AFRIQUE CONTINENTALE,
AUTRES QUE L'ALGÉRIE ET LA TUNISIE

Le texte définit d'abord ce que l'on doit entendre par mines, auxquelles ils s'applique, par opposition aux carrières, auxquelles il ne s'applique pas. Les unes comme les autres sont des gîtes naturels de substances minérales ; mais, lorsque ce sont des matériaux de construction, ou des amendements pour la culture des terres, à l'exception des nitrates et sels associés ainsi que des phosphates, on les appelle carrières et ils sont réputés ne pas être séparés de la propriété et de l'exploitation de la surface ; elles en suivent les conditions. Il en est de même des tourbières.

Par mines, il faut entendre les gisements de toutes substances minérales susceptibles d'une utilisation industrielle, qui ne sont pas classés dans les carrières.

1. J. O. — 29 juillet 1899.

C'est le Ministre des Colonies qui statue, après avis du Comité des travaux publics, en cas de contestation sur le classement légal d'une substance minérale.

Le décret dont nous nous occupons a prévu trois périodes dans la mise en valeur des mines; ces trois périodes correspondent à trois catégories de permis qu'il a réglementées : *permis d'exploration*, *permis de recherches*, *permis d'exploitation*.

D'abord, toute personne ou société qui désire entreprendre ou faire poursuivre en son nom des explorations, des recherches ou une exploitation, doit être préalablement munie d'une autorisation personnelle, délivrée par le Gouverneur. En la demandant, il faut indiquer un domicile élu dans la colonie, auquel seront faites, par l'administration, toutes les notifications nécessaires à l'application des règles qui vont suivre. Cette autorisation ne peut être accordée à aucun fonctionnaire en activité de service dans la colonie.

PERMIS D'EXPLORATION

Des explorations ne peuvent avoir lieu en des régions non ouvertes à l'exploitation. Pour pouvoir y procéder, il faut avoir obtenu un

permis spécial délivré par le Gouverneur. La demande de ce permis, qui doit être présentée par l'intéressé, fait connaître l'étendue de la région sollicitée, avec croquis ou cartes à l'appui. Elle n'est recevable qu'accompagnée du versement d'une somme de 5 centimes par hectare. Toute demande de permis d'exploration, de recherche ou d'exploitation doit rappeler le numéro et la date de l'autorisation dont le demandeur est titulaire.

C'est le Gouverneur qui statue sur ces demandes, même s'il y a concurrence. Toutefois, l'approbation du Ministre devient nécessaire, si le permis d'exploration porte sur plus de 50.000 hectares. L'on rembourse immédiatement au demandeur le montant des droits versés en trop, lorsque la demande n'est accordée que partiellement. Ainsi obtenu, le permis d'exploration est valable pour deux ans, sans prorogation possible. Il est défendu de le céder ¹. Avec ce permis, l'on peut effectuer tous travaux de fouilles, de sondages et de reconnaissance de toutes mines dans l'étendue de la région à laquelle il s'applique. Toutefois, le permissionnaire ne peut disposer du produit de ses recherches qu'avec une autorisation spéciale du Gouverneur.

1. C'est là une différence notable avec ce qui peut se faire pour les permis de recherche et d'exploitation.

Le titulaire d'un permis d'exploration jouit d'un droit de préférence à tous autres pour l'obtention, dans l'étendue de son permis, de permis de recherche et ensuite d'exploitation. Pour conserver ce droit, il faut avant l'expiration du permis, faire connaître, avec cartes ou croquis à l'appui, les résultats détaillés de l'exploration et produire la demande de permis de recherche ou d'exploitation dont on entend bénéficier. La délivrance de ces nouveaux permis par le Gouverneur doit avoir lieu dans le délai de six mois. Les portions de territoire qu'ils concernent sont, par le fait même de cette délivrance, considérées comme ouvertes à l'exploitation, sans préjudice de la décision à prendre ultérieurement pour le reste de la région d'exploration.

PERMIS DE RECHERCHES

Comme l'exploration, les recherches ne peuvent avoir lieu qu'en vertu d'un permis délivré par le Gouverneur. Mais, pour le permis de recherches, on est obligé de tenir compte du rang de la demande. Toutefois, dans les douze heures de l'ouverture de la région à l'exploitation publique, l'administration peut donner la préférence au demandeur qui justifierait avoir

le plus contribué, par ses indications, à la découverte des mines dans la région, sans préjudice toutefois du droit de préférence que nous avons dit être accordé à l'explorateur permissionné. Avec la demande en permis de recherches, il faut déposer une somme calculée à raison de :

10 centimes par hectare jusqu'à 1.000 hectares ;

20 centimes par hectare, au-dessus, jusqu'à 5.000 hectares ;

40 centimes par hectare, au-dessus.

La demande de permis de recherches est inscrite sur un livre spécial, avec indication de la date et de l'heure auxquelles elle a été déposée ; il est délivré récépissé, et elle est immédiatement affichée par les soins de l'administration à la porte de ses bureaux. Pendant un délai de trois mois, les oppositions sont reçues au bureau de la Colonie, et notifiées au demandeur par les soins de l'administration.

A l'expiration du délai, s'il n'y a pas d'opposition, le permis est délivré par le Gouverneur et inscrit sur un registre spécial. Au cas d'opposition, il est statué par le Conseil du contentieux administratif ; si l'opposition est reconnue fondée, l'opposant doit, dans les trois mois de la décision, à peine de déchéance, introduire une demande régulière, et l'on res-

titue les sommes qu'il a versées au demandeur dont la demande a été rejetée.

S'il est établi qu'un cercle de recherches empiète sur un cercle dont les droits sont antérieurs, ou sur un rectangle d'exploitation antérieurement établi, les droits du permissionnaire seront réduits à la partie de son cercle qui ne préjudicie à aucun droit antérieur, et le surplus de la taxe qu'il a versée, sera remboursé à l'intéressé.

Le détenteur d'un permis de recherches a le droit exclusif de faire, dans tous les terrains non grevés de droits antérieurs de recherche ou d'exploitation, tous travaux de fouilles, de sondages et de reconnaissance dans l'étendue d'un cercle de 5 kilomètres de rayon au plus, tracé d'un centre qui doit être rattaché à un point géographique, défini d'une façon précise, tant dans la demande que dans le croquis qui doit lui être joint. Ce centre devra être et rester signalé matériellement à la surface, dès que la demande aura été présentée et après que le permis aura été accordé.

Dans ce périmètre, le permis de recherches s'applique à toutes les mines qui peuvent exister. Toutefois, l'on ne peut disposer du produit de ces fouilles qu'à la condition d'en faire les déclarations à l'administration, et de se conformer aux règles imposées aux titulaires d'un permis d'exploitation.

Le permis de recherches est valable pour deux ans; il ne peut être renouvelé qu'une fois, pour le même laps de temps, et la somme à verser pour ce renouvellement est le double de la taxe acquittée la première fois.

Le permis de recherches peut être cédé à toute personne ou société munie de l'autorisation dont nous avons parlé; il sera perçu alors un droit d'enregistrement qui ne pourra dépasser 5 pour 100 du prix de la cession.

Le détenteur d'un permis de recherches non périmé a le droit d'obtenir, de préférence à tous autres, un permis d'exploitation, dont le périmètre doit être compris dans son cercle de recherches, et le permis de recherches cesse d'être valable dès que le permis d'exploitation est accordé.

Enfin, le texte (art. 27) édicte une prohibition que nous croyons devoir reproduire littéralement, car elle a été souvent discutée.

« Art. 27. — Une même personne ou une même société ne peut déterminer simultanément deux périmètres de recherches, dont les centres seraient à moins de 20 kilomètres l'un de l'autre. »

Il a été fondé récemment à Paris, entre un certain nombre de détenteurs de permis de recherches ou d'exploitation minière, un groupement syndical qui a pris la dénomination de

Chambre Syndicale des mines de l'Afrique occidentale.

Les fondateurs de ce syndicat poursuivent, comme but avoué, l'obtention de certaines réformes du décret que nous analysons, et, parmi ces desiderata, il en est un qui tend à la suppression de la prohibition édictée par l'art. 27 ci-dessus.

L'on fait valoir, en faveur de cette suppression, la nécessité de diminuer les frais de surveillance et autres en rapprochant les centres d'exploitation. Jusqu'ici, les pouvoirs publics semblent hostiles à la réforme sollicitée, attendu que celle-ci pourrait avoir pour résultat de monopoliser entre les mains d'une seule société de vastes étendues de terrains métallifères.

PERMIS D'EXPLOITATION

L'exploitation des mines ne peut avoir lieu qu'en vertu d'un permis délivré par le Gouverneur à la priorité de la demande, suivant les mêmes formalités que le permis de recherches et avec les mêmes droits de préférence.

Aucun permis d'exploitation ne peut prévaloir contre un permis de recherches ou d'exploitation antérieurement octroyé.

Le permis d'exploitation postérieur serait au besoin réduit de la partie par laquelle il empiéterait sur des permis antérieurs.

La demande en permis d'exploitation doit être accompagnée d'un croquis, indiquant l'orientation et la position du périmètre demandé, par rapport à un point géographique défini d'une façon précise. A peine de nullité, en même temps que la demande doit être faite, le versement d'une somme, calculée à raison de 2 fr. par hectare de terrains compris dans le périmètre, pour les permis d'or et de gemmes, et de 1 fr. pour les permis de toutes autres substances. Au cas de rejet de la demande, ou de partie de la demande, la somme versée, ou la fraction versée en trop, est remboursée au demandeur.

Le Gouverneur, statuant en conseil d'administration ou en conseil privé, peut refuser un nouveau permis d'exploitation qui lui serait demandé par une personne ou une société, qui en détiendrait déjà un à une distance de moins de cinq kilomètres.

Le détenteur d'un permis d'exploitation a le droit de faire, au fond et au jour, tous les tra-et établissements nécessaires à l'exploitation de la mine et au traitement de ses produits, dans un périmètre de forme rectangulaire d'une étendue de 24 hectares au moins, et de 800 hectares au plus pour l'or et les gemmes, et de 2.500 hectares pour toutes les autres substances, le petit côté du rectangle n'étant pas inférieur au quart du grand.

Le permis d'exploitation est accordé pour vingt-cinq ans.

Il peut être renouvelé dans les mêmes formes et pour la même durée, à condition que la demande en soit faite avant l'expiration du délai de vingt-cinq ans.

Il peut être cédé à toute personne ou société munie de l'autorisation du Gouverneur, et, comme pour la cession du permis de recherches, il sera perçu un droit d'enregistrement qui ne pourra dépasser 5 pour 100 du prix de la cession.

Le périmètre doit être aborné dans un délai de six mois, et un plan de bornage doit être déposé par le permissionnaire dans les bureaux de l'administration.

Les terrains qui resteraient disponibles entre permis voisins avec des formes et des étendues telles qu'on n'y puisse établir des périmètres de la forme prévue, seront annexés aux périmètres voisins. Cependant, dans le cas où les détenteurs ne s'entendraient pas à cet effet, ils seront attribués par voie d'adjudication, suivant lotissement fait par l'administration, pour le temps qu'elle fixera, et le prix en revientra au Trésor.

A partir de la troisième année, le permissionnaire doit payer, par année et d'avance, une taxe de 1 fr. par hectare compris dans son

périmètre pour l'exploitation de l'or et des gemmes, et de 50 centimes pour l'exploitation de toutes autres substances.

Il doit être tenu sur place un registre d'extraction et un registre de vente et d'expédition, et aucune expédition d'or ou de gemmes ne pourra être faite sans être accompagnée d'un laissez-passer détaché d'un registre à souche, tenu par le permissionnaire.

Ce laissez-passer indique les noms de l'expéditeur, du destinataire et du transporteur, la date de l'expédition, l'itinéraire qui doit être suivi, la nature et le poids de la substance expédiée. Ces registres doivent être communiqués à toute réquisition des représentants de l'autorité et visés par eux.

Sur les minerais extraits, il est perçu un droit qui ne peut excéder 5 pour 100 de la valeur au lieu d'extraction. Le taux en est déterminé chaque année par le Conseil Général pour la colonie du Sénégal, et par le Gouverneur en Conseil d'administration pour les autres colonies. Aucun autre droit de circulation ou de sortie, ne peut être prélevé sur les substances minérales.

A défaut de paiement des redevances imposées, dans les six mois de leur échéance, après mise en demeure, le Gouverneur en Conseil d'administration ou en Conseil privé, prononce

la déchéance du permissionnaire. Jusqu'à ce qu'elle soit prononcée, elle peut être évitée, en versant, outre les taxes arriérées, une amende égale à 20 0/0 du montant de ces taxes.

Le permissionnaire peut toujours demander à renoncer à son permis; la renonciation est acceptée s'il y a lieu, comme en matière d'octroi de permis. L'autorisation de renonciation indique, en ce cas, les mesures que doit remplir le permissionnaire pour assurer la sécurité de la surface.

Les périmètres pour lesquels la permission est expirée sans que le renouvellement en ait été demandé, ceux pour lesquels la renonciation du permissionnaire a été acceptée et ceux pour lesquels la déchéance a été prononcée, sont mis en adjudication dans l'année par les soins de l'administration. Sont admises à l'adjudication, les personnes ou sociétés munies d'une autorisation, à l'exception du permissionnaire déchu, qui ne peut, avant l'adjudication, enlever aucun des appareils ou machines servant à l'exploitation.

L'adjudication est annoncée six mois à l'avance par une affiche apposée aux bureaux de l'administration de la colonie. Elle porte sur une somme à verser immédiatement, qui, en aucun cas, ne peut être inférieure au montant de celle due au Trésor, ni à une somme calculée à raison de 2 fr. par hectare pour les permis

d'or et de gemmes, et de 1 fr. par hectare pour toutes les autres substances. En cas de déchéance, le produit de l'adjudication est versé au permissionnaire déchu, déduction faite des sommes dues au Trésor. L'adjudicataire est purement et simplement substitué aux droits et obligations du précédent exploitant, tels qu'ils résultent du présent décret. En cas de permis adjugé après une durée de vingt-cinq ans l'adjudicataire reçoit le permis pour une nouvelle période de vingt cinq ans.

Si l'adjudication n'a pas donné de résultat, les terrains deviennent libres et disponibles, comme si aucun permis n'avait été institué ; l'administration doit faire retirer les bornes qui signalaient le périmètre, et le dernier permissionnaire peut faire enlever les machines, appareils et tous autres objets dont l'enlèvement ne peut nuire à la sécurité, sauf le droit de l'Administration de les retenir, jusqu'à concurrence des sommes qui lui sont dues.

Tel est le régime minier de nos colonies africaines ; comme on le voit, il se compose de trois permis successifs, s'appliquant à des terrains de plus en plus restreints, donnant lieu à des droits de plus en plus élevés, mais valables pour un temps de plus en plus long et conférant des droits de plus en plus importants.

Signalons encore quelques mesures d'une application générale :

Aucun permis ne peut donner le droit de faire des fouilles à moins de 10 mètres de chaque côté des routes et chemins ni dans une zone de 50 mètres autour des villages et groupes d'habitations, des puits et des lieux de sépultures. Pour cela, il faut une permission spéciale de l'administration.

Les différents permis donnent le droit d'occuper librement, dans l'intérieur du périmètre correspondant, les terrains domaniaux nécessaires aux travaux, lorsque ces terrains ne se trouvent pas compris dans le périmètre d'une concession de jouissance temporaire. Dans ce cas, comme dans le cas de terrains de propriété privée ou de terrains mis en culture, l'occupation des terrains nécessaires aux travaux ne peut avoir lieu, à défaut du consentement du concessionnaire, du propriétaire ou du possesseur desdits terrains, que par une autorisation de l'Administrateur du cercle ou de la circonscription et à charge d'une préalable indemnité : l'autorisation fixe les limites du périmètre à occuper. En dehors de ces limites, le permissionnaire peut occuper dans les mêmes conditions les terrains destinés à l'établissement des pistes, sentiers ou chemins nécessaires pour aborder son périmètre ou en sortir les produits.

Tout dommage causé à une propriété immobilière privée ou à des champs de culture, donne lieu, de la part de celui qui a exécuté les travaux, à une indemnité d'une valeur double dudit préjudice. L'action en indemnité est portée devant l'Administrateur du cercle ou de la circonscription qui en connaît en dernier ressort, si la valeur du litige ne dépasse pas 150 francs, et au delà, à charge d'appel dans les six mois, devant le Tribunal de première instance ou de la Justice de paix à compétence étendue de la région.

Les contraventions aux prescriptions de ce régime sont constatées et dénoncées comme en matière de police. Les procès-verbaux sont dressés par les officiers de police judiciaire, les agents du service des mines ou par des agents d'autres services commissionnés à cet effet par le Gouverneur. Toutefois, ces derniers ne pourront exercer ces fonctions qu'après avoir prêté serment devant le Tribunal de première instance ou la Justice de paix à compétence étendue de la région.

Les procès-verbaux ainsi dressés seront transmis au représentant du Ministère Public.

Sont punis d'une amende de 250 à 5.000 fr. et d'un emprisonnement de six jours à trois mois :

1° Ceux qui se livrent, sans en avoir le droit, à l'exploitation de l'or ou des gemmes ;

2° Ceux qui exportent, ou tentent d'exporter des substances classées dans les mines, sans qu'elles aient payé les droits.

Sont punis d'une amende de 100 à 1.000 fr. et d'un emprisonnement d'un à cinq jours :

1° Ceux qui se livrent, sans en avoir le droit, à l'exploitation des substances classées dans les mines autres que l'or et les gemmes.

Toutes ces condamnations emportent la confiscation des substances saisies.

2° Ceux qui, y étant obligés, ne tiennent pas d'une façon régulière les registres d'extraction, de vente et d'expédition, et refusent de les communiquer aux agents de l'administration.

3° Ceux qui déplacent de mauvaise foi les signaux ou bornes marquant les permis de recherches ou les permis d'exploitation.

Toutes les autres contraventions seront punies d'une amende de 5 à 100 fr. et d'un emprisonnement d'un jour à cinq jours.

Dans tous ces cas, l'art. 463 du Code pénal est applicable.

Le régime minier, que nous venons d'analyser, n'avait pas seulement pour but d'unifier des textes épars et souvent contradictoires. Comblant les lacunes, il a créé un droit nouveau en la matière, applicable à toutes nos colonies de l'ouest africain.

En fait, avant 1899, il n'y avait guère eu, comme exploitation minière en ce pays, que quelques tentatives infructueuses au Sénégal et au Soudan, car le mouvement, qui se développe actuellement à la Côte d'Ivoire, n'avait pas encore pris naissance.

CHAPITRE IV

L'application de ce nouveau régime foncier

I

L'expérience Congolaise

La nouvelle législations que nous venons d'exposer a substitué à l'exploitation sans réserves, le système des concessions. Le commerce libre n'avait pas su mettre méthodiquement en valeur notre domaine colonial. La raison en est bien simple : dans ces jeunes colonies, l'intérêt de l'État n'est pas le même que celui du négoce. Le commerce ne s'inquiète pas de l'avenir, car l'âpreté de la concurrence ne lui permet pas d'attendre le paiement lointain de ses efforts. C'est, d'ailleurs, ce qu'Adam Smith a formulé en disant que « *les marchands sont incapables de voir plus loin que leurs bénéfices annuels, et la distribution immédiate des dividendes est leur seul idéal* ».

En général, les commerçants ne viennent pas dans un pays neuf pour y faire de la colo-

nisation proprement dite, et il est si vrai que leur mode d'exploitation n'est pas sans danger pour l'avenir du pays, que les lianes à caoutchouc ont disparu près de la côte et au voisinage des grandes rivières. D'après les rapports les plus récents, leur disparition se poursuivait avec une rapidité effrayante, au moment où les décrets de concession sont venus mettre un terme à cette destruction. C'était le seul moyen permettant de conserver et d'améliorer les ressources du sol, tout en augmentant leur production.

Nous avons vu ce que c'est qu'une concession et qu'un concessionnaire ; nous allons maintenant rappeler combien de concessions ont été accordées et dans quelles conditions elles l'ont été. Ici encore, nous serons obligés de nous occuper séparément du Congo et de nos autres colonies de l'Ouest africain, à cause de la diversité des accords internationaux qui leur sont relatifs.

Pendant fort longtemps, presque jusqu'en 1898, les colonies françaises de l'Afrique occidentale ne se composaient guère que de rares comptoirs établis le long des côtes. Quelques maisons de commerce, de Bordeaux ou de Marseille, voire même de l'étranger, étaient les seules à y avoir des établissements. Jusqu'à cette époque, ceux qui avaient obtenu des con-

cessions étaient bien clairsemés. D'ailleurs, les maisons qui avaient l'habitude du commerce côtier, ne croyaient pas avoir avantage à demander des concessions qui leur auraient imposé de nombreuses obligations.

Pourtant, vers 1895, des critiques s'élevèrent contre deux concessions : celles qui avaient été accordées respectivement en 1893, à M. Verdier (Compagnie du Kong), et à M. Daumas (Compagnie du Haut Ogooué). Ces critiques émanant, il faut le dire, de quelques maisons de commerce intéressées, furent si vives, que le Ministre des Colonies, M. Chautemps, crut devoir prendre une mesure dont nous avons déjà parlé incidemment ; il annula ces concessions.

Le Conseil d'État, saisi de la question, donna tort au ministre, qui dut transiger avec les deux concessionnaires.

Mais cette affaire avait eu un grand retentissement, et elle avait donné lieu à des débats importants, tant à la Chambre ¹ qu'au Sénat ².

L'on n'avait pas encore eu le temps de l'oublier, lorsqu'on apprit la réussite des entreprises tentées par les Belges dans l'État Indépendant du Congo, sous l'impulsion intéressée de Léopold II.

1. Séances des 2 mars-27 juin 1895.

2. Séance du 5 avril 1895.

Bientôt le bruit se répandit que l'exploitation de la rive gauche du Congo rapportait de gros bénéfices.

Pour en donner une idée, il suffira d'indiquer quelques chiffres ; ils seront plus éloquents dans leur concision que toutes les explications que nous pourrions donner.

L'Anglo-Belgian India Rubber C^o, communément appelée l'Abir, a été fondée au capital de un million de francs, dont 400.000 fr. seulement furent versés. Les bénéfices de cette Société s'élevèrent, en 1897, à 1.500.000 fr. ; en 1899, à 3.600.000 fr. ; et à cette date, la valeur de l'action s'éleva à 13.200 fr., et la valeur de son capital, à cette époque, représentait vingt millions de francs.

La Société anonyme belge pour le commerce du Haut Congo a vu ses actions monter successivement de 100 fr. qu'elles valaient en 1895, à 1.200 fr. en 1899, et à 3.800 fr. en 1900.

La Compagnie du Congo pour le commerce et l'industrie voyait à la même époque ses actions monter de 850 francs à 2.450 francs, de telle sorte qu'en 1899, son capital initial de 1.200.000 francs, représentait un capital de six millions.

Enfin, il est hors de doute que, dès 1895, les soixante millions formant le total du capital

initial engagé par les sociétés du Congo belge, représentaient une somme de 150 millions de francs.

Le public s'était intéressé à toutes ces questions coloniales; la Bourse s'en mêla, et les nouvelles du Congo belge déterminèrent un véritable mouvement, qui se traduisit par de nombreuses demandes de concessions et des offres de capitaux. A la vérité, beaucoup de ces capitaux venaient de Belgique; mais, quand on le sut, ce fut une raison de plus donnée à l'engouement des Français.

Le Gouvernement ne pouvait rester indifférent à ce mouvement d'opinion; il fallait accorder des concessions.

Ce fut d'abord au Congo; c'est d'ailleurs pour cette colonie qu'il y avait le plus grand nombre de demandes. La Commission consultative se mit à l'œuvre, et prépara le texte des décrets que nous avons vus.

Aujourd'hui, l'on peut dire que le Congo est presque tout entier séparé en quarante-cinq ou cinquante concessions. C'est à peine s'il y a quelques points de réservés, qui se trouvent surtout près de l'Océan.

D'ailleurs, l'État fut critiqué d'avoir concédé ainsi presque tout le territoire de la Colonie; mais, en examinant attentivement la question, l'on reconnaît bien vite que le Gouvernement

ne pouvait agir autrement, et que, d'ailleurs, il eût été difficile de faire mieux.

Il y avait beaucoup plus de demandes qu'il n'était possible d'en satisfaire; il fallait donc bien accorder des concessions, tant qu'il resterait de la place. D'autre part, si presque tout le pays n'avait pas été concédé à des maisons françaises, on devait craindre l'immixtion des maisons étrangères, que l'on tentait d'éliminer. Ces mesures de précaution étaient particulièrement nécessaires contre nos voisins belges : ils venaient faire chez nous de véritables rafles de produits, qui auraient bien vite compromis la conservation de nos richesses forestières.

Enfin, du moment qu'avait été adopté le système des concessions, il fallait rendre impossible la concurrence du commerce libre ; en effet, celui-ci ne payant pas de redevance à l'État, et n'ayant à faire aucune dépense d'intérêt général, aurait avili les prix, ruiné les sociétés concessionnaires qui devaient créer l'outillage économique, et par là même assurer la prospérité durable du pays.

Quant à l'étendue des concessions accordées, elle est des plus variables. Elle va depuis cent mille jusqu'à quatorze millions d'hectares¹. Ces différences s'expliquent par la configuration

1. Société des Sultanats du Haut Oubanghi.

géographique du pays et par la nature même des terrains concédés. Les concessions sont d'autant plus grandes qu'elles sont plus difficiles à mettre en valeur et qu'elles sont moins peuplées. Il n'est que juste d'accorder aux moins bien partagés plus de possibilité de trouver de bons coins.

Les concessionnaires ont un droit exclusif sur tous les produits des terrains concédés ¹, et leurs agents ont seuls le droit de les récolter ou de les acheter aux indigènes qui les ont recueillis, de quelque nature que soient ces produits. Les indigènes ne peuvent disposer que des récoltes faites dans les réserves qui leur ont été spécialement attribuées; car tous les autres produits récoltés en dehors de ces réserves appartiennent de droit aux concessionnaires.

Comme presque tout notre Congo a été divisé en concessions, des protestations se sont rapidement élevées de la part des négociants qui se trouvaient au Congo français avant l'application de ce régime. Ils déclaraient qu'étant établis depuis longtemps dans la région, cette occupation leur créait des droits sur lesquels empiétaient les décrets de concession.

1. Sauf sur les mines que nous avons vues être réglementées à part.

Forts de ces prétentions, ils continuèrent à acheter aux indigènes les produits de leur cueillette ou de leur chasse, comme si les sociétés concessionnaires n'avaient pas existé. C'est tout au plus si certains, plus scrupuleux en la forme, prirent soin de ne se livrer à ces opérations que sur les points spécialement réservés aux indigènes. Mais, bien entendu, ceux-ci ne se faisaient pas faute d'échanger tout ce qu'ils avaient recueilli sur les concessions voisines.

La situation devenait intenable pour les concessionnaires qui avaient à supporter seuls toutes les charges et obligations dont ces concurrents étaient affranchis. La question fut soumise aux Tribunaux locaux, et ceux-ci n'eurent pas de mal à faire triompher le droit des compagnies concessionnaires, car les prétentions des négociants anglais étaient insoutenables.

En effet, quels sont les droits auxquels les concessions auraient fait échec? Si ancienne que puisse être l'installation des maisons anglaises, elle n'a fait que suivre les explorateurs français, et elles se sont bien gardées de s'aventurer seules dans l'intérieur du pays. Les agents de ces maisons arrivèrent juste à temps pour recueillir les avantages matériels d'une conquête à laquelle ni ces maisons, ni aucun explorateur

de leur nationalité, ni même leurs capitaux n'avaient participé.

D'autre part, au point de vue du droit public français, aussi bien qu'au point de vue du droit international public, les droits de l'État souverain en matière domaniale ne sont pas discutables.

Le droit romain comme le droit féodal, le droit contemporain, en France comme dans tous les pays d'Europe, admettent le droit de propriété de l'État souverain sur les terres vacantes, et qui n'appartiennent pas à des particuliers ; l'État français peut donc se constituer au Congo un domaine, en s'appropriant les biens vacants, et sur lesquels n'existe aucun droit de propriété individuelle, et disposer de ce domaine comme bon lui semble.

En agissant comme il l'a fait, l'État français ne violait aucun des principes du droit des gens, admis au XIX^e siècle et observé par toutes les nations civilisées¹.

1. Une ordonnance impériale du 26 novembre 1895, sur la création, la prise de possession et l'aliénation du domaine de l'Afrique orientale allemande, stipule dans son article premier :

« Sous réserves des revendications à la propriété ou à d'autres droits réels, que des personnes privées ou juridiques, des chefs ou des communautés existant entre les indigènes, peuvent établir, ainsi que sous réserve des droits d'occupation acquis par des tiers sur les bases des contrats faits par le gouvernement impérial, tous les pays compris dans les limites du protectorat de l'Afrique orientale allemande, constituent un domaine comme étant sans maître. La propriété de ces domaines appartient à l'Empire. »

Les jurisconsultes les plus modernes ont accepté la théorie du droit de conquête, ou, du moins, le droit pour les États conquérants de se constituer, par suite de traités et d'entente avec les chefs des pays conquis, comme cela s'est passé au Congo français, un domaine public ou privé, comprenant toutes les terres vacantes du pays.

En ce qui concerne la partie maritime du Congo, la France peut invoquer également le droit d'usucapion et de prescription, qui n'est contesté par aucun jurisconsulte pour les occupations territoriales remontant à une date lointaine dans l'histoire. Ce droit était acquis au Portugal, auquel la France s'est substituée dans ces régions, de l'aveu même de l'Angleterre. Lord Grandville l'a reconnu en termes exprès à la Chambre des communes, en 1884.

Donc, la souveraineté étant un attribut réservé exclusivement aux États, de simples particuliers ne sauraient réaliser une occupation, alors surtout qu'elle a été effectuée antérieurement par la France.

Les prétentions de ces négociants ne pouvaient pas davantage se justifier par l'importance des constructions qu'ils auraient édifiées ; c'étaient, en effet, de simples bâtisses de bambous, légères, à destination provisoire, comme le commandent l'insécurité du pays et le

caractère essentiellement mobile des opérations qui constituent la traite. Il n'y a rien là qui puisse être qualifié d'immeubles à proprement parler. La tolérance, dont le gouvernement français a usé depuis la conquête jusqu'au jour où il a disposé du sol en faveur de ses nationaux, ne peut servir de base à une prescription.

N'ayant pu justifier de droits sur les terrains concédés, ils s'efforcèrent de prouver qu'ils pouvaient au moins commercer et même créer des factoreries sur les territoires laissés hors des concessions, comme étant occupés par les indigènes.

Mais, sur cette question, le Conseil d'appel de Libreville eut justement à leur opposer un avis du Comité consultatif du contentieux des Colonies donné en novembre 1899, à l'occasion d'une difficulté survenue entre l'administration et la société de Kong (Côte d'Ivoire).

D'après ce Comité les indigènes ont bien le droit de vendre les produits récoltés par eux dans les rayons réservés, à qui bon leur semble, même à des Européens ; mais ce droit, reconnu aux indigènes, n'implique point que des négociants européens puissent s'établir dans lesdites zones. Si cela était permis, la situation de ces commerçants serait beaucoup plus avantageuse que celle de la société concessionnaire ; car ils pourraient drainer, à leur aise, tous les produits

de la concession sans être tenus à aucune charge, tandis que la société aurait à subir leur concurrence avec le fardeau d'obligations très onéreuses, notamment celle d'exécuter des travaux d'utilité publique.

Si les négociants anglais avaient seulement réclamé le droit d'acquérir les produits récoltés par les indigènes sur leurs terrains de culture, ils n'y aurait pas eu matière à procès ; mais ils revendiquaient le droit de trafiquer, à l'aide de leurs traitants, dans toute l'étendue de la région concédée, ce qui était la négation même des droits du concessionnaire. Si les produits récoltés sur la concession pouvaient ainsi être enlevés par de tierces personnes, on se demande ce qui aurait été concédé.

L'on essaya encore de justifier les rafles qui étaient faites sur les concessions, en invoquant l'article 2279 du Code civil.

L'ivoire, l'ébène, le caoutchouc, détachés du sol, sont des meubles, en vertu de l'article 520 du Code civil ; par conséquent, point n'est besoin de titre pour pouvoir les acheter aux indigènes. Mais, cette fois aussi, il leur fut répondu victorieusement que l'article 2279 du Code civil n'était pas applicable, parce qu'il ne concerne pas les détenteurs de mauvaise foi et exclut les choses volées, et que la bonne foi n'était pas possible après la publicité donnée aux décrets de concession,

D'ailleurs, il est indiscutable que tous les produits de la concession appartiennent au concessionnaire, et, aux termes de l'article 1599 du Code civil, la vente qu'en faisaient les indigènes était nulle, car c'était une vente de la chose d'autrui.

Le Conseil d'appel de Libreville les débouta ainsi de toutes leurs prétentions, qui étaient, on le voit, insoutenables.

Comme ils n'avaient pas réussi à faire admettre leurs revendications, les négociants anglais soutinrent alors que les concessions étaient une violation de l'Acte Général de la Conférence africaine, signé à Berlin le 25 février 1885.

On sait, en effet, que les grandes puissances, invitées par l'Allemagne, se sont réunies à Berlin en novembre 1884, pour régler le commerce dans le bassin du Congo. De ce congrès il résulta, au point de vue qui nous intéresse ici, que le commerce de toutes les nations doit jouir d'une complète liberté dans les territoires du bassin conventionnel du Congo et les côtes voisines, sans que nulle puissance exerçant les droits de souveraineté dans ces territoires, ait la permission d'y accorder ni monopole, ni privilège d'aucune sorte en matière commerciale.

Cet Acte de Berlin fut complété par l'Acte général de la conférence de Bruxelles du 2 juillet 1890, et c'est en invoquant les droits résultant pour les tiers des Actes de Berlin et de Bruxelles, que les négociants anglais revinrent devant les tribunaux du Congo français.

Ces droits sont, d'ailleurs, réservés dans l'art. 1^{er} du décret de concession; mais il fut soutenu que le monopole exclusif d'exploitation accordé aux sociétés concessionnaires, constituait en leur faveur un véritable monopole commercial.

Il importe de faire remarquer, avant tout, que l'Acte de Berlin, approuvé par une loi du 17 décembre 1885, et dont la promulgation a été ordonnée par un décret du 30 avril 1886 qui figure au *Journal officiel* de la République française du 1^{er} mai suivant, ne figure ni au *Bulletin officiel* du Gabon ni au *Journal officiel* du Congo français. Ce traité n'a été l'objet d'aucun arrêté spécial de promulgation dans la colonie, et les traités ne sont obligatoires pour les citoyens que s'ils ont été promulgués ¹.

L'on ne peut pas soutenir que la promulgation en France suffit pour rendre l'Acte de Berlin exécutoire au Congo français ².

1. Cassation, 28 novembre 1884 (SIREY, 1884, 1, 822).

2. Art. 2-23. — Décret, 18 septembre 1897.

Art. 15. — Décret, 9 avril 1898.

Art. 50. — Ordonnance du 7 septembre 1840.

Cassation, 13 juillet 1898, (D. P., 1898, 1, 572).

Pourtant, les Tribunaux français n'opposèrent pas ce moyen aux prétentions anglaises; ils admirèrent que l'Acte de Berlin était devenu exécutoire au Congo français depuis que l'Acte de Bruxelles y avait été promulgué.

Il est, en effet, de principe que, lorsqu'un acte non promulgué sert de base à un autre acte postérieur, promulgué aux Colonies, et qui lui apporte certaines modifications de détail, tout en respectant son principe, le premier acte est lui-même exécutoire ¹.

Or, l'Acte de Bruxelles a été promulgué au Congo français par un arrêté du Commissaire Général du Gouvernement, en date du 21 mars 1892. — Puisque l'Acte de Berlin est exécutoire au Congo français, comment doit-on le considérer, dans quel esprit doit-on l'interpréter?

Pour que les principes appliqués par toutes les nations ne fussent point valables, quand il s'agit du bassin conventionnel du Congo, il faudrait, semble-t-il, que par un acte solennel, les États exerçant des droits territoriaux dans ce bassin y eussent renoncé.

Il n'est pas probable que telle ait été l'intention de S. M. le roi Léopold, pour l'État indépendant du Congo, ni de l'Angleterre et de l'Alle-

1. Cassation, 21 septembre 1850 (D., 1850, 1, 335). — Cassation, 18 février 1878 (D., 1878, 1, 129). — Cassation, 6 janvier 1883 (*Journal de Droit criminel*, 1888, p. 155).

magne pour celles de leurs possessions qui, situées sur l'Océan Indien, sont également comprises dans le bassin conventionnel, et astreintes à respecter les stipulations de l'acte de Berlin. En tout cas, il est certain que la France n'était pas disposée, en 1885, à accepter un régime qui l'eût, en réalité, dépossédée d'une colonie où elle venait, après un siècle d'efforts, d'assurer sa souveraineté.

Il ne faut pas oublier que l'initiative de la conférence de Berlin a été prise par l'Allemagne et par la France : était-ce pour forger des armes contre lui-même que notre Gouvernement prenait cette initiative ?

Sans aucun doute, l'acte de Berlin doit être interprété d'une manière restrictive, d'abord, parcequ'il fait échec au droit de domaine éminent que possède l'État français sur le sol congolais, et ensuite parce qu'il constitue, non pas un contrat commutatif, mais bien un acte à titre gratuit dans le sens de l'article 1105 du Code civil : en effet, l'abandon qu'a fait l'État français d'une partie de son droit de souveraineté en faveur des États, qui ne possèdent aucun territoire dans le bassin conventionnel du Congo, n'a été équilibré par aucune concession de la part de ces États. Après avoir fait les plus grands sacrifices en hommes et en argent pour la conquête et l'administration du

territoire congolais, la France ne saurait voir son droit de souveraineté diminué que dans la mesure strictement prévue au contrat.

Il nous faut donc examiner si le décret de concession constitue véritablement en faveur du concessionnaire un monopole commercial.

Aux termes de l'article 1 du cahier des charges, la concession a pour but l'exploitation agricole, forestière et industrielle des terres domaniales situées dans le territoire défini par le décret de concession.

Cet article est très exactement commenté par les instructions ministérielles du 24 mai 1899, qui portent que : « *l'avantage que l'administration s'est engagée à faire au concessionnaire est, pour celui-ci, de jouir seul du domaine concédé et d'être seul à en recueillir les fruits.* » Voici donc déterminés avec précision les droits des concessionnaires ; il n'est question que des produits du sol.

Mais il est de principe, en droit français, que les produits spontanés de la terre et ceux qui proviennent de l'industrie agricole sont en dehors du commerce. L'article 638 du code de commerce exclut de la commercialité les actions intentées contre un propriétaire ou cultivateur pour vente de denrées provenant de son cru. Le propriétaire qui exploite sa forêt¹, le titulaire

1. Paris, 31 mai 1869 (D. 4870, 2, 183).

d'un droit de chasse qui en vend les produits ¹, ne font pas acte de commerce.

Il résulte de ces principes que la vente ou l'échange du caoutchouc, de l'ébène, des gommes, produits spontanés de la terre, ne sauraient constituer des actes de commerce. Il en est de même de la vente ou de l'échange de l'ivoire vert, produit de la chasse, et même de l'ivoire mort; ces opérations sont purement civiles; aussi, l'on a pu dire que LA TRAITE N'ÉTAIT PAS UN COMMERCE. Quant aux produits que les indigènes apportent au concessionnaire, l'indigène ne les vend pas, puisqu'il n'en est pas propriétaire, et ce qu'il reçoit en échange *est un salaire destiné à rémunérer ses services*. Il n'y a donc rien de commercial dans tout cela, et il résulte *a contrario* de l'Acte de Berlin, qu'en matière civile, la faculté d'établir des monopoles et des privilèges existe sans restriction. Par suite, en admettant que les concessions eussent pour base un privilège, ce privilège serait parfaitement licite. En empêchant les États du bassin conventionnel d'élever des barrières douanières et de favoriser, par des tarifs spéciaux, leurs marchandises métropolitaines, les puissances cherchaient évidemment à restreindre les avantages que ces États pouvaient attendre de leur établis-

1. Cassation, 18 novembre 1863 (D. 1866, 1, 455).

sement en Afrique. Mais il y a bien loin de ces restrictions à celles que l'on veut aujourd'hui voir sous-entendues dans les articles de l'Acte de Berlin.

L'article 5 de cet Acte, sur lequel repose la discussion actuelle, prévoit que, dans le bassin conventionnel, il ne peut être établi aucun monopole ni privilège en matière commerciale.

Si l'on admettait l'interprétation de l'Angleterre, il faudrait aujourd'hui supprimer dans ce texte les mots « *en matière commerciale* ».

Et ceci est absolument vrai. Il ne faudrait pas venir nous reprocher, à nous, Français, de profiter de ce que la Convention a été écrite en notre langue, pour jouer sur les mots. La Conférence se tenait à Berlin, et elle était présidée par un prince allemand ; par la suite, elle a été revue à Bruxelles. Or, il se trouve que la législation allemande, comme la législation belge, reconnaissent très nettement que ni les opérations sur les immeubles ni la vente des produits du sol ne sont commerciales. Il est donc impossible de supposer qu'aucune confusion ait pu se produire sur le sens des mots « *monopole et privilège en matière commerciale* ».

Au surplus, rien dans la discussion qui a précédé la rédaction de l'Acte n'autorise les commentaires dont il a été l'objet de la part de la presse anglaise.

Sir E. Mallet, représentant de l'Angleterre à la Conférence de Berlin, s'est efforcé, dans une Sous-Commission que présidait le plénipotentiaire français, M. le baron de Courcel, de faire préciser le sens que l'on entendait donner aux mots : *liberté commerciale*.

Il a été tenu compte de ses observations dans le rapport rédigé pour cette Commission par M. de Lambermont, représentant de la Belgique, et quand on relit sa déclaration, on voit qu'il n'y est aucunement question des droits domaniaux des États du bassin conventionnel.

« Pour développer le commerce, dit M. de Lambermont, il ne suffit pas d'ouvrir les ports ou d'abaisser les barrières douanières. Il n'y a pas de commerce sans commerçants. Si l'on veut attirer les commerçants vers des contrées lointaines et encore imparfaitement connues, il faut entourer de garanties ce qui les intéresse essentiellement : leur personne, leurs biens, l'acquisition des propriétés, les héritages, l'exercice des professions. »

Voilà le texte sur lequel s'appuient les prétentions anglaises.

Y est-il question d'interdire en quoi que ce soit, aux nations souveraines, de disposer comme elles l'entendent, des territoires de leurs domaine public ou privé.

Il n'en est pas question et il ne pouvait pas en être question, car c'eût été une dérision d'admettre que ces nations assumassent les charges de l'administration et de l'organisation de ces vastes territoires africains, où tout était à créer, sans avoir en compensation aucun droit différent de ceux que pouvaient revendiquer les sujets des pays étrangers.

D'ailleurs, si le moindre doute reste en notre esprit, nous avons une façon bien simple de savoir immédiatement comment il y a lieu de comprendre les restrictions de l'Acte de la Conférence de Berlin. Ce qui s'est passé depuis prouve bien que tous les États du bassin conventionnel entendaient exercer les droits domaniaux sur les territoires dudit bassin.

On sait ce qui a été fait dans l'État Indépendant du Congo, et il n'est pas utile de le rappeler. Mais les Anglais et les Allemands, dans leurs colonies du bassin conventionnel, n'ont pas manqué d'exercer les droits qu'ils contestent aujourd'hui à la France, et d'attribuer à leurs nationaux des concessions de terre.

La charte royale, accordée le 3 septembre 1888 à la Compagnie anglaise de l'Afrique orientale, dont le territoire est entièrement situé dans le bassin conventionnel du Congo, autorise spécialement la Compagnie, par son article 23, à exploiter les mines ou autres indus-

tries, à accorder à des tiers des concessions de mines, le droit d'exploiter les terrains ou autres droits, d'améliorer, d'assainir, de planter, de cultiver toutes les terres acquises ou à acquérir par la Compagnie, à coloniser ses territoires ou à provoquer l'immigration de colons, à concéder toutes terres comprises dans les territoires de la Compagnie, à terme ou à perpétuité, à titre de gage ou autrement ¹.

L'Acte de Berlin est applicable au le bas Niger comme au Congo ; or, dans la *Nigeria* il existe un document, émanant du Commissaire Britannique lui-même, intitulé modestement : *Réglementation pour la coupe des bois et la récolte du caoutchouc*.

Dans ce texte, Sir Ralph Moor déclare pouvoir constituer des réserves forestières à la disposition du Gouvernement. Il se réserve également d'interdire, entre autres choses :

1° La coupe du bois et la récolte du caoutchouc et de tous produits forestiers, dans toute réserve forestière et terre appartenant aux indigènes, par les personnes autres que celles possédant une *concession* ou une licence ;

2° La vente, l'offre pour vente, l'achat et

1. Argument invoqué par M. du Vivier de Streel, ancien chef de cabinet, en 1896-98; de M. André Lebon, ministre des Colonies, au cours d'une conférence faite le 16 janvier 1903 à la Société d'économie industrielle et commerciale.

l'exportation de bois, caoutchouc et produits forestiers de toute nature, par toutes personnes autres que celles possédant une *concession* ou une licence.

Nous ne citons ces prohibitions qu'entre beaucoup d'autres ; d'ailleurs le Commissaire anglais se réserve de modifier les termes de cette réglementation quand besoin sera. Les contrevenants à ces dispositions pourront être frappés d'une amende ne dépassant pas 2.500 fr. et d'un emprisonnement allant jusqu'à douze mois, avec ou sans travail forcé.

C'est, on le voit, l'introduction du système des concessions en Nigeria, avec des rigueurs plus grandes encore que chez nous, et les Anglais ont mauvaise grâce à se plaindre, alors que nous les traitons beaucoup moins mal que nous ne le sommes chez eux.

Il ressort donc clairement et avec la dernière évidence que presque aussitôt l'Acte de Berlin (1885) intervenu, et, par conséquent, plus de dix avant l'application de notre régime de concessions territoriales au Congo français, l'Allemagne et l'Angleterre, qui furent deux des plus importants contractants, avaient elles-mêmes, soit dans l'Afrique orientale, soit dans les pays du bas Niger accordé des privilèges d'exploitation plus étendus encore que ceux concédés depuis au Congo français.

D'ailleurs, le simple examen de ce qu'est le commerce africain montrera surabondamment que les concessions ne constituent, pas un monopole commercial.

Le commerce contre espèces est, en droit, possible partout au Congo français; les étrangers ont libre accès sur toutes les voies de communication faisant partie du domaine public, au même titre que les nationaux. Mais, l'usage du numéraire n'étant pas encore très répandu dans le pays, les commerçants éprouvent des difficultés pour le paiement. C'est pourquoi, depuis longtemps, le commerce se fait au Congo par l'entremise de traitants et par voie de troc. Tantôt ceux-ci font le négoce pour leur propre compte; en ce cas, ils viennent prendre un assortiment dans les comptoirs européens, souvent à crédit, et vont l'écouler dans l'intérieur du pays, provoquant la consommation jusque dans des villages, dont les habitants ne peuvent guère payer qu'en produits naturels. Ces traitants sont nos propres sujets et n'ont qu'à obéir à nos lois. Si les produits que leur cèdent leurs clients viennent des terres concédées, ils doivent les livrer aux concessionnaires dans des conditions équivalant à celles qui seraient directement faites par les indigènes eux-mêmes.

Tantôt, au contraire, les traitants ne sont que les représentants plus ou moins intéressés de maisons européennes, dont ils quittent les comptoirs avec une pacotille pour commercer dans l'intérieur, aujourd'hui ici, là demain. C'est le mode de commerce qu'usitaient les maisons anglaises dont émanent les réclamations que nous avons analysées. Comment les choses se passent-elles ? La Chambre de commerce de Liverpool, qui s'est fait le porte-parole des protestataires, a été obligée de reconnaître que les indigènes peuvent acheter les marchandises anglaises contre espèces, et que personne ne s'y oppose. Mais, explique-t-elle, l'usage du numéraire n'étant pas général au Congo français, l'indigène, qui veut faire des achats au négociant doit, pour se procurer de la monnaie, porter des produits au concessionnaire qui le paie en espèces. Voilà tout le grief, mais il signifie que les Anglais ne peuvent plus réaliser de doubles bénéfices comme ils le faisaient. En effet, sur les marchandises vendues, ils faisaient un premier bénéfice qu'ils peuvent toujours réaliser, et, sur les produits qu'ils recevaient en paiement, ils en faisaient un second en les revendant, et c'est ce second bénéfice qu'ils ne peuvent plus faire, aujourd'hui que les terrains sont concédés ; si les indigènes vont piller sans autorisation le domaine

d'une société concessionnaire, celle-ci est fondée à faire arrêter comme recéleurs les traitants qui cherchent à profiter de ces vols. Ce sont des règles de droit commun reconnues par tous les peuples civilisés, et c'est tout ce qu'il y a à répondre aux doléances anglaises ¹.

*
* *

On attendait merveille de ce régime des concessions; mais, aujourd'hui, après quelques années d'expérience, il semble que la majeure parties de ces espérances soient déçues. Les concessionnaires proclament que leurs affaires sont déplorables, que tout est perdu si l'on ne modifie pas profondément le régime auquel ils sont soumis; il en est même qui semblent désireux d'abandonner leurs concessions. Au fond, il est exact que la plupart des sociétés se trouvent dans un position assez fâcheuse, et, même pour quelques-unes très compromise.

1. Voir, sur l'interprétation et l'application au Congo français des Actes de Berlin et de Bruxelles, les décisions judiciaires suivantes :

Conseil d'appel de Libreville, 24 octobre 1901, John Holt et Cⁱ (Liverpool), contre la Société du Haut Ogooué ;

Conseil d'appel de Libreville, 27 novembre 1901, John Holt et C^{ie}, contre la Compagnie française du Congo occidental;

Tribunal civil de Libreville, 11 janvier 1902, Société de l'Ogooué N'Gounié contre Hatton et Cookson;

Tribunal civil de Libreville, 28 juin 1902, Compagnie française du Congo occidental, contre Hatton et Cookson.

Quelles en sont donc les raisons ? N'est-il pas vrai, comme on l'avait cru, qu'il est possible d'obtenir, sur une rive du Congo, ce que les Belges ont pu obtenir sur l'autre ? D'où provient cette déconvenue ? Est-ce du pays lui-même, dont la valeur ne serait pas aussi grande qu'on l'avait supposé ? Ne serait-ce point plutôt de ceux qui avaient mission d'exploiter des richesses dont ils n'ont pu tirer parti ?

Cette question, très complexe, ne peut être résolue *de plano* ; car elle suppose un examen impartial de ce qui a été fait, permettant seul d'apprécier les fautes, s'il y en a eu de commises.

Nous savons déjà que la presque totalité du territoire du Congo français a été divisée, en 1899, en quarante-cinq concessions.

Bien entendu, toutes ces concessions ne peuvent pas être de valeur égale ; la superficie du Congo français est d'environ de 3.000.000 kilomètres carrés ¹, et il est vraisemblable que, dans une pareille étendue, il doit se rencontrer des régions bien différentes. Dans ces conditions, il est nécessaire de rechercher de quelle nature étaient ces concessions et à qui elles ont été accordées.

1. Chiffre extrait d'une notice sur le Congo français, publiée à l'occasion de l'Exposition universelle de 1900 (superficie de la France, 536,000 kilomètres carrés).

Avant tout, il convient de rappeler que l'État s'est trouvé, en fort peu de temps, littéralement assailli de demandes; il y en avait au moins quatre fois plus qu'on n'en pouvait satisfaire.

Le pavillon de Flore ne devait donc songer à réserver quoi que ce soit; il se fût certainement fait accuser d'entraver la colonisation.

Quant à restreindre l'étendue de certaines concessions pour en augmenter le nombre, c'eût été un expédient moins pratique qu'il n'en a l'air; car il importe de remarquer à cet égard que l'allotissement n'a point été purement arbitraire. Dans un intérêt de bon ordre, on a choisi comme limites, de préférence, la ligne de partage des eaux des différentes rivières; on s'est ensuite attaché, lorsque les territoires bordant une rivière étendue étaient partagés entre plusieurs concessionnaires, à séparer le domaine de ceux-ci de manière à ce qu'il y ait le moins de confusion possible, soit en fixant le point de départ à des changements de peuplades, soit, dans ce pays où les cataractes et les rapides sont nombreux, en faisant finir une concession en même temps qu'un bief navigable.

Enfin, sauf pour la côte et les rives des fleuves, l'on manquait de renseignements sur la valeur du pays, et l'on n'aurait pas su quoi

réserver. D'un autre côté, il y avait un intérêt majeur à ne rien laisser inoccupé ; car c'eût été permettre l'immixtion des maisons étrangères sur notre territoire ; c'est ce que l'on voulait éviter à tout prix. L'État prévint les intéressés qu'il cherchait à organiser toute une colonie longtemps délaissée, mais qu'il ne garantissait pas la richesse des territoires. C'était, semblait-il, suffisamment laisser entendre que, s'il y avait du bon, il y avait aussi du mauvais, et qu'il était prudent de ne pas se risquer sans s'entourer de renseignements. Bien que l'on ait ainsi attiré l'attention des intéressés sur les risques qu'ils allaient courir, l'engouement était tel que ces avis restèrent sans écho, la plupart du temps.

C'est ce qui explique que quelques sociétés ont une concession d'une valeur presque nulle, soit par suite du manque de ressources, soit faute de population, soit à cause d'un climat meurtrier.

Quant aux attributaires de ces concessions, il eût été à souhaiter que ce fussent des hommes connaissant bien le pays pour l'avoir visité, sachant ce qu'ils voulaient y faire et s'appuyant sur des capitalistes sérieux. Or, c'est tout au plus si, d'après les renseignements les mieux contrôlés, une dizaine de concessionnaires remplissaient ces conditions préalables. Les autres

étaient des journalistes, de simples employés parisiens de maisons coloniales et même des gens n'ayant que des idées encore plus vagues sur les choses coloniales. Bref, on a accordé, un peu trop à n'importe qui, des concessions situées n'importe où, pour y faire n'importe quoi.

Ce qui eût été surprenant, c'est qu'elles réussissent, d'autant plus qu'elles n'étaient pas accordées sans conditions, loin s'en faut, et M. Pierre Leroy Beaulieu a dit, dans un article sur le régime des concessions au Congo français : « Il faut, par parenthèse, avouer que les concessionnaires ont été bien *emballés*, pour souscrire, en présence de toutes ces restrictions, à un cahier de charges si onéreux. »

Quelles sont donc les conditions de ce cahier des charges ?

Les obligations imposées aux sociétés concessionnaires sont lourdes et nombreuses ; mais il faut bien dire que les stipulations sévères du cahier des charges et les précautions minutieuses qu'il renferme, n'ont eu d'autre but que de permettre à l'Administration de tenir en main les téméraires.

D'abord, l'article premier des décrets de concession expose que le privilège d'exploitation n'est accordé que sous réserve :

1° Des droits résultant, pour les tiers, et des obligations résultant pour les concessionnaires, des Actes de Berlin et de Bruxelles, en date des 26 février 1885 et 2 juillet 1890.

2° Des droits acquis par des tiers au jour de la promulgation du présent décret dans la colonie.

3° Des droit des indigènes, tels qu'ils sont définis, c'est-à-dire que la société concessionnaire ne pourra exercer les droits de jouissance et d'exploitation accordés par l'article premier qu'en dehors des villages occupés par les indigènes et des terrains de culture, de pâturage ou forestiers qui leur seront réservés.

Maintenant, de divers articles du décret de concession et du cahier des charges, il résulte que les charges imposées aux sociétés concessionnaires sont les suivantes :

1° Le dépôt d'un cautionnement dont le montant, parfois élevé, est fixé par le décret de concession ;

2° Le paiement d'une redevance annuelle progressive ;

3° Une contribution pour l'établissement des postes de douane ;

4° Une participation à la construction des lignes télégraphiques ;

5° La construction et l'entretien de bateaux pouvant être réquisitionnés par la colonie ;

6° Le transport gratuit de la poste, et à un tarif réduit pour les fonctionnaires et le matériel de la colonie ;

7° Les installations progressives de factoreries sous peine de déchéance ;

8° Un prélèvement, en faveur de la colonie, de 15 0/0 des bénéfices nets annuels ;

9° La plantation de 150 pieds de caoutchoutiers par tonne de caoutchouc sortie de la concession.

Le meilleur moyen de bien apprécier ces obligations à leur juste valeur, est de rechercher quelles sommes elles représentent.

Il résulte de calculs qui ont été établis avec précision ¹, que , pour l'ensemble des Sociétés, le dépôt des cautionnements immobilise 1.016.000 fr. La redevance annuelle s'élève à 266.050 fr. ; elle atteindra 424.500 fr. à partir de la sixième année de l'existence des sociétés, pour arriver à 593.000 fr. lorsque commencera la onzième année, jusqu'à la date de l'expiration des contrats, ce qui fait un total de 15.112.750 fr.

La contribution, pour l'établissement de postes de douane, exigera 872.500 fr.

La subvention, pour la construction de lignes télégraphiques, n'est que de 260.000 fr. : mais

1. Chiffres indiqués par M. le capitaine Renard, Secrétaire Général de l'Union Congolaise Française.

elle n'est supportée que par quatre sociétés seulement, ce qui la rend très onéreuse pour ces dernières.

Les bateaux, que les concessionnaires sont tenus de construire et d'entretenir, sont en nombre respectable, puisqu'il n'y en a pas moins de 61, dont :

14 bateaux à vapeur grand modèle,

35 bateaux à vapeur petit modèle,

12 embarcations diverses.

Ces bateaux doivent être construits en Europe, puis démontés, transportés au Congo, puis remontés sur place. Dans ces conditions, ils reviennent en moyenne à :

150.000 fr. pour les bateaux grand modèle,

60.000 fr. pour les bateaux petit modèle,

10.000 fr. pour les embarcations,

soit au total : 4.320.000 francs pour l'ensemble de la flotille.

L'entretien et l'amortissement de ces bateaux sont aussi très élevés ; l'on est d'accord pour évaluer que ces bateaux doivent être renouvelés de fond en comble dans une période de six ans.

C'est le chiffre adopté par les sociétés belges, par les compagnies de navigation françaises et c'est celui donné au Ministre lui-même dans un rapport qui lui a été adressé. Cela tient, soit à la mauvaise façon dont ils sont entretenus par les chauffeurs et les mécaniciens noirs, soit

au climat, soit aux avaries et accidents, des plus nombreux dans un fleuve ou des rivières, dont le cours et le régime sont peu connus, et où la navigation est compliquée par des courants violents, des arbres flottants, des roches, des bancs de sable, etc...

L'article 2 du décret de concession fixe le minimum du capital de chaque société; il est est de 50 millions environ pour la totalité.

Dans l'ensemble, l'on évalue que le cautionnement, par rapport au capital global, représente 2,05 %; les contributions, pour les postes de douane et les lignes télégraphiques de leur côté, 2,30 %; enfin, la construction des bateaux, 8,65 %. C'est-à-dire que le paiement des charges initiales a coûté aux sociétés 13 % de leur capital.

Pour les dépenses annuelles, la redevance moyenne est de 1 0/0 du capital; les frais d'entretien des bateaux, qui s'élèvent à 2.360.000 fr., en représentent 4.75 0/0, et leurs frais d'amortissement, c'est-à-dire 4.320.000 fr. en six ans, absorbent par an 1.50 0/0 du capital, soit en tout 7,25 0/0.

Les chiffres qui précèdent, ne peuvent constituer qu'une simple estimation purement indicative, et sujette aux augmentations diverses, pouvant résulter d'accidents, de troubles, etc.

Il faut encore tenir compte des frais de constitution de la société, et se rappeler que les

sociétés Belges de l'Etat indépendant n'ont donné aucun bénéfice pendant les quatre ou cinq premières années de leur exploitation ; il en sera certainement au moins de même chez nous, et, pendant ce temps, les charges annuelles doivent être supportées par le capital. L'on voit ainsi l'énormité des charges qui pèsent sur les concessionnaires, et combien elles diminuent leur *working capital*. Ainsi amoindri, celui-ci devra rapporter 8 0/0 net, pour rapporter seulement 5 0/0 aux actionnaires, sur le capital réellement versé par eux à l'origine.

Il n'est pas à notre connaissance qu'à leur début, les sociétés aient cherché à se soustraire à ces obligations : les cautionnements ont été versés, la flotille organisée, et, jusqu'ici, elles semblent avoir payé régulièrement leur redevances annuelles ; enfin, elles n'ont pas de fautes à se reprocher au point de vue de leurs obligations à l'égard de l'État.

Peut-être ne peuvent-elles pas en dire autant, au point de vue économique et commercial. Beaucoup de concessionnaires, émerveillés par les résultats obtenus au Congo Belge, ignoraient, en demandant des terres à exploiter, que ces succès étaient la récompense de dix années d'efforts persistants et de grand sacrifices d'hommes et d'argent. Se lancer ainsi,

sans expérience, dans de telles entreprises, est une première faute, et d'autant plus grave, qu'elle en entraîne inévitablement beaucoup d'autres. Au début, il aurait fallu se contenter d'envoyer une mission reconnaître les terrains concédés, et déterminer les points où il y avait lieu d'installer des établissements, en un mot FAIRE PROSPECTER la concession.

Au lieu de cela, dans la plupart des cas, l'on acheta des quantités de marchandises que l'on expédia sur place, où l'on ne put les loger, ce qui fut l'occasion d'élever de coûteuses constructions, souvent inutiles. Les agents envoyés à Brazzaville, étaient d'ailleurs le plus souvent aussi peu expérimentés que les directeurs restés à Paris, et les services qu'ils rendirent furent de bien mince importance. Toutefois, il y eut quelques bons agents déjà au courant de la besogne qui les attendaient. Mais il arriva que le lot de la société qu'ils représentaient n'était pas bon ; d'autre fois, des difficultés leur étaient créées, par ceux mêmes qui les employaient : on ne leur faisait pas parvenir les choses les plus indispensables.

Enfin dans les commencements, les sociétés, par suite de leur inexpérience, gaspillèrent de grosses sommes en pure perte de côté et d'autre. Cependant, comme nous l'avons dit, elles ont fidèlement rempli leurs obligations envers l'État ;

elles ont donc le droit d'exiger que l'Etat remplisse les siennes envers elles, car le contrat de concession est un véritable contrat synallagmatique.

C'est, d'ailleurs, l'intérêt de l'Etat de s'efforcer d'assurer la réussite des entreprises, qui, fût-ce dans un but d'intérêt personnel, viennent lui aider à mettre en valeur ses colonies. On sait d'ailleurs que l'Etat s'attribue une part des bénéfices éventuels que peut faire le concessionnaire et lui laisse toutes les pertes; associé sans risques, il semble bien qu'il lui doive en retour son aide et sa protection.

Or, il faut bien constater que l'Administration aurait pu diminuer, en grande partie, les difficultés auxquelles se sont heurtées les sociétés concessionnaires et leur éviter beaucoup de sacrifices.

En effet, les obligations que l'Etat avait souscrites étaient bien déterminées. Elles consistaient, d'abord, à mettre les sociétés concessionnaires en possession des territoires concédés; cela s'est fait lentement et plutôt mal que bien; nous n'en voulons pour preuve que ce passage d'un rapport du Conseil d'administration de l'une des sociétés concessionnaires :

« Dès notre installation sur le territoire qui
« nous était assigné, nous avons entrepris des

« plantations de lianes de caoutchouc, et une
« importante pépinière était déjà formée à
« M..., lorsque nous fûmes avertis qu'une
« erreur avait été commise dans la délimi-
« tation de nos frontières, et qu'il nous fallait
« abandonner ce poste. »

Le décret de concession réservant les droits des tiers antérieurs aux décrets, il était à croire que l'État voudrait les déterminer d'une façon exacte ; mais il n'en fut rien, et cela devint l'objet de nombreuses difficultés. Il fallut des incidents judiciaires pour faire reconnaître les droits des concessionnaires sur les terres concédées, par des individus qui n'avaient aucun titre.

Un peu plus haut, nous avons déclaré que les noirs peuvent vendre à tout venant ce qu'ils ont récolté sur leurs réserves ; mais ces réserves ne sont pas encore délimitées, ce qui fait que les nègres peuvent impunément prendre un peu partout ce qu'ils apportent aux traitants. Et nous avons montré le tort considérable que ces traitants sont en mesure de faire aux concessionnaires. Leur présence réduit à rien les avantages concédés à ces derniers. Malheureusement, une fois les réserves délimitées, la situation des concessionnaires, améliorée en théorie, ne le sera guère en pratique, et cela encore par la faute de l'État.

Celui-ci, bailleur, doit assurer aux sociétés qui sont ses locataires, l'entière et paisible jouissance de la chose louée. Il faudrait donc qu'une fois les réserves délimitées, l'État fit respecter ces limites par les indigènes. Cela doit être fait par la force publique. Or, lorsque tous les décrets de concession eurent été signés, la majeure partie des postes de miliciens furent supprimés.

Il est incontestable que le gouvernement métropolitain n'avait pas cette décision en vue, en rédigeant l'article 12 du décret de concession; la mesure fâcheuse dont nous parlons, est due en effet à la seule initiative de l'Administration locale ¹, il en résulte que les sociétés doivent payer les frais d'installation et d'entretien des agents de la force armée que le Gouverneur fera installer sur leur demande, dans ceux de leurs établissements, qui seraient trop éloignés des postes, chargés de la police générale du territoire.

La société doit les transporter, les loger, eux et leur famille, assurer leur relève et rembourser leur solde à la colonie, de telle façon que les sociétés devront payer elles-mêmes, pour faire

1. Voir, rapport de M. Bienvenu Martin, sur le budget des colonies pour 1903, pages 4 et 5, annexé au procès-verbal de la séance de la Chambre des députés du 5 décembre 1902.

respecter les droits que l'État leur a loués. Le résultat de ces suppressions de postes ne s'est d'ailleurs pas fait attendre : des troubles ont éclaté un peu partout ; des personnes ont été massacrées, et de graves dommages ont été causés.

Enfin, les sociétés, qui avaient espéré que l'application du régime forestier leur apporterait quelques compensations, ont encore été déçues, car le décret, qui y est relatif, est jusqu'à ce jour resté lettre morte.

L'on peut dire que l'État avait encore, vis-à-vis de ses concessionnaires, des obligations morales. Il n'en a pas été tenu compte davantage. Pourtant, une circulaire ministérielle, en date du 24 mai 1899, recommandait aux agents de l'Administration de rien négliger pour faciliter la réussite des sociétés concessionnaires, non pas seulement par l'observation franche et loyale des engagements de l'État, mais encore en traitant les agents de ces entreprises comme des collaborateurs, que l'Administration a le devoir d'aider dans leur tâche.

Malgré ces recommandations, les sociétés, loin d'avoir été aidées par l'Administration, se plaignent d'abus dont elles prétendent avoir eu à souffrir de la part de certains administrateurs : ceux-ci se seraient servi sans aucun ménagement de leur droit de réquisition des

bateaux, enlevant ainsi aux Compagnies le moyen de surveiller, de ravitailler et de soutenir leurs divers agents. Ce reproche, très sérieux, croyons-nous, a attiré depuis quelques temps l'attention du département des Colonies. Il semble que ce droit de réquisition ne devrait exister que dans un petit nombre de cas, bien déterminés et sous la réserve d'une indemnité à payer au concessionnaire, dans le cas où il en résulterait un préjudice pour lui.

Un autre grief avait été fait à l'Etat de ce qu'il avait voulu percevoir en nature l'impôt prélevé sur les indigènes, ce qui le rendait le concurrent des sociétés. Cependant, il n'y avait pas d'autre moyen de prélever une taxe quelconque, les noirs de ces régions ne connaissant que bien peu la monnaie. Aussi a-t-on trouvé une solution qui paraît satisfaisante : les indigènes continueront à payer en nature, puisqu'ils ne peuvent faire autrement ; mais l'administration cédera les produits aux sociétés sur les concessions desquelles ils auront été recueillis. Le prix courant dans la colonie sera simplement majoré des frais de perception.

Peut-être nous accusera-t-on de partialité en faveur des concessionnaires ; mais que l'on veuille bien réfléchir qu'il y a avantage pour la Colonie et pour la France à ne pas ruiner les concessionnaires engagés au Congo, en se

montrant intraitable vis-à-vis d'eux, et à éloigner ainsi, probablement pour longtemps, les capitaux de cette colonie. Ne vaut-il pas infiniment mieux que l'Administration renonce à user de certains de ses droits pour permettre de vivre à ces sociétés; auxquelles est confiée la difficile et laborieuse tâche de mettre en valeur le Congo français ?

Enfin, la plus grande peut-être de toutes les difficultés avec lesquelles les concessionnaires se trouvent aux prises, est celle d'organiser la main-d'œuvre indigène. La paresse et l'apathie du noir sont proverbiales; pour lui, le travail est le lot des captifs et des femmes. L'homme montre qu'il est libre en ne travaillant pas. Il faut déraciner ces idées avant de songer à voir l'indigène venir de bonne grâce offrir son travail. Et cela demandera beaucoup de temps. Le ministre a bien recommandé à l'Administration d'intervenir auprès des indigènes pour les engager à se mettre à la disposition des concessionnaires; le Commissaire Général, dans une circulaire du 18 février 1901, a donné des instructions dans le même sens aux fonctionnaires placés sous son autorité. Mais l'insertion d'arrêtés, au *Journal officiel* de la Colonie, ne suffira pas pour que les indigènes demandent du travail aux concessionnaires: cela n'est certes pas

douteux. Là encore se fait sentir l'éternelle concurrence des traitants, qui, en élevant les prix, permet aux noirs de gagner relativement beaucoup avec fort peu de peine.

Certains concessionnaires ont demandé que l'on impose aux noirs une somme de travail sous forme de produits à récolter ou de journées de prestation. Mais il ne faut pas songer à établir au Congo français le travail forcé sous aucune forme ; il rappelle trop l'esclavage. Il faut amener les indigènes à travailler en leur en faisant comprendre l'avantage, c'est-à-dire non seulement en les payant, mais en leur apprenant à consommer leurs salaires, en leur vendant des marchandises diverses.

Au fond, de ces causes d'insuccès, pas une n'est absolue. Ceux qui crient bien haut que l'*expérience congolaise* a piteusement échoué, qu'il faut bien vite abandonner le régime des concessions, oublient que la prospérité de l'Etat indépendant n'est venue qu'au bout de plus de dix années d'efforts continuels considérables. Et il n'y a que trois ans qu'ont été accordées les concessions au Congo français. Ces trois années ont été dures à passer, à la vérité ; mais il est vraisemblable que, maintenant, la période la plus difficile est franchie. Nous avons essayé de montrer que presque toutes les fautes, com-

misés par les concessionnaires provenaient de leur inexpérience et de celle de leurs agents ; mais ces trois années d'efforts n'ont certainement pas manqué de les mettre au courant de bien des choses. Si, vraiment, la meilleure expérience est celle que l'on acquiert à ses dépens, celle de nos Congolais doit être fort bonne. Quant aux difficultés qui leur étaient suscitées par les fonctionnaires, nous aimons à croire que les instructions et les avertissements réitérés, venus du pouvoir central, auront enfin raison de toutes les mauvaises volontés locales.

Si les fautes commises ne sont par irréparables, du moins y a-t-il intérêt à cesser le plus tôt possible les errements du passé. Quelques-unes des concessions sont, malgré tout, en bonne condition ; ce sont celles qui possèdent des territoires pourvus de ressources et peuplés d'indigènes placés sous la direction de chefs qui ont l'autorité suffisante pour qu'en traitant avec eux, l'on puisse compter voir exécuter les contrats. De celles-là, point n'est besoin de s'inquiéter ; elles se tireront certainement d'affaire. Pour des raisons diamétralement opposées, il n'y a pas à s'occuper davantage de quelques sociétés dont la concession est sans valeur.

Il reste alors un groupe, comprenant environ les trois quarts des sociétés concessionnaires. Celles-ci ont des territoires de fertilité et de richesse moyennes, avec une population suffisante en nombre, mais inorganisée et ne dépend pas de chefs influents. Au fond, les deux faits les plus importants qui ont compromis la prospérité de ces sociétés sont la *concurrence* qu'elles se font entre elles, et l'*absence de main-d'œuvre*. Toutes les autres causes de difficultés, seraient supprimées si l'on pouvait remédier à ces deux-là.

La concurrence résulte de l'existence d'un si grand nombre de sociétés. Chacune est exposée à voir les produits de sa concession passer, par le fait des indigènes, dans les mains de ses voisins. Et c'est pour l'éviter que les agents des diverses Compagnies se livrent entre eux à des campagnes acharnées, qui absorbent leur temps et leurs efforts, ce qui n'est pas sans donner aux nègres une singulière opinion des bons procédés des blancs entre eux.

Pour remédier à tout cela, il serait à souhaiter que ces sociétés se réunissent par groupes compacts, le moins nombreux possible. Cette fusion devrait être complète, absolue, ce qui diminuerait considérablement les frais généraux et permettrait de réaliser l'unité de direction, qui est désirable à tous les points de

vue. Mais le résultat le plus appréciable de cette combinaison est encore celui-ci : il supprime la concurrence. On n'ignore pas que le temps ne compte pas pour les noirs, qu'il n'a pas pour eux de valeur, ce qui fait qu'en l'état actuel, ils n'hésitent pas à transporter leur ivoire et les produits de leur cueillette : caoutchouc, etc., à de très grandes distances pour en obtenir un prix plus élevé. Mais du jour où, par suite de cette réunion, les nègres se transporteraient-ils à plusieurs semaines de marche, trouveront constamment des intérêts, non plus contradictoires, mais unis, chaque Compagnie pourra être assurée que ce qui provient de sa concession sera vendu à elle et à elle seule.

Le danger qui paraîtrait peut-être à craindre alors serait que l'indigène cessât de travailler, ne se trouvant plus suffisamment rémunéré. Cela ne sera pas sérieusement à craindre, tant que les concessionnaires pourront compter sur le ferme appui de l'Administration. D'ailleurs, ainsi maîtresses chez elles, il serait possible aux compagnies de faire comprendre aux noirs que le travail peut se traduire en jouissances immédiates, en installant des bazars dans lesquels on leur vendrait ce qui est susceptible d'exciter leur convoitise. En même temps qu'un stimulant pour la main-d'œuvre, ce sera la source de bénéfices pour la société. Il ne faut pas oublier,

en effet, qu'en Afrique, le commerce doit marcher de front avec l'exploitation.

Cette fusion, dont nous venons d'exposer les avantages, permettrait d'espérer, en peu de temps, un rendement dans les meilleures conditions possibles. La richesse ne tarderait pas à venir ; unis et riches, les concessionnaires pourraient bientôt faire entendre utilement leur voix dans les délibérations où leurs intérêts seraient mis en jeu.

II

L'application des décrets de 1900-01

Les décrets de 1900-01 portant extension à nos colonies de la Côte d'Ivoire, du Sénégal, du Dahomey et de la Guinée, du régime applicable au Congo français, n'ont été suivis d'effet qu'en matière de petites concessions agricoles, c'est-à-dire inférieures à 10.000 hectares.

L'on sait déjà que les conventions diplomatiques applicables dans les colonies, ne sont plus celles que nous avons dû indiquer en parlant du Congo français. Ce n'est plus maintenant de l'Acte de Berlin que nous devons nous occuper, mais bien de la Convention franco-anglaise du 14 juin 1898. Cette convention avait pour but de fixer les frontières entre nos colonies de la côte d'Ivoire et du Soudan, et la colonie anglaise de la Côte d'Or, et d'un autre côté entre notre Dahomey et le Lagos britannique. Cependant, les plénipotentiaires français y ont laissé insérer un certain article, aux termes duquel, pendant trente années, les sujets britanniques et leurs marchandises jouiront du même traitement que les Français, pour tout ce

qui concerne la navigation fluviale, le commerce, le régime douanier et fiscal et les taxes de toute nature, dans l'ensemble des régions auxquelles s'applique cette convention. Il serait chimérique de croire que la réciprocité qui nous est accordée, compense les désavantages résultant pour nous de ces dispositions.

L'Angleterre, en effet, est mieux outillée que nous pour la fabrication des marchandises qu'il faut à la clientèle nègre. Pour nous concurrencer avec succès auprès de celle-ci, il lui suffit d'avoir obtenu l'égalité de traitement.

Pourquoi les décrets étendant à ces régions le régime des concessions n'a-t-il pas été appliqué ? L'utilité de cette mesure n'avait-elle pas été reconnue après que de nombreux débats dans la presse et au Parlement, que les enquêtes les plus complètes eurent démontré que cette mesure était la seule susceptible de hâter la mise en valeur de notre domaine ouest africain.

La réserve dans laquelle les pouvoirs publics, à cet égard, se sont tenus jusqu'ici, semble devoir être attribuée à la résistance acharnée de certains négociants coloniaux. Ceux-ci préfèrent voir se maintenir le *statu quo*, qui leur est si avantageux, puisqu'ils bénéficient des produits que vont *rafler* pour eux les indigènes dans l'hinterland, sans être astreints à aucune des

charges et obligations qu'ils auraient à supporter, si, pour continuer leur négoce, ils étaient forcés d'obtenir des concessions territoriales, d'y créer des moyens de communication, en un mot, de les mettre en valeur pour n'en retirer qu'un profit parfois à long terme.

Voyons donc, brièvement, quels sont les arguments qu'ont invoqués les négociants côtiers pour arrêter, provisoirement tout au moins, la mise en valeur de nos colonies ouest africaines, au moyen de l'application du régime des concessions.

Ils ont invoqué les droits des indigènes sur le sol, droits d'autant plus forts dans certains cas, que nous n'avions que des traités de protectorat. Or, en Guinée particulièrement, où se rencontreraient le plus grand nombre de protectorats, l'Administration force les indigènes à payer un impôt de capitation, ce qui est le signe le plus certain de la sujétion des indigènes à notre égard. D'ailleurs, l'intérêt du concessionnaire n'est pas de s'aliéner l'indigène, loin de là ; dans ces pays à rare main-d'œuvre, il y a un intérêt à se les attacher à la fois comme auxiliaires et comme clients.

Quant aux droits des commerçants, ils s'étendraient, paraît-il, très loin de la côte au moyen de la traite avec les caravanes. Celles-ci amènent les produits de l'interland,

et y reportent les marchandises qu'elles reçoivent en échange. Il faudrait donc admettre que quelques factoreries en pisé, toutes établies à proximité de la côte ou sur le bord des fleuves, suffiraient pour occuper des territoires plus vastes que la France. Car les caravanes composées d'anciens marchands d'esclaves, de *dioulas* dans la langue du pays, n'ont pas un centre d'opérations fixe. Les trafiquants qui les composent vont indifféremment à la côte d'Or, au Sénégal, à la Guinée, etc., et sont souvent plusieurs années sans revenir au même point. Il ne peut être soutenu qu'elles font leurs opérations pour le compte d'un comptoir déterminé, ce qui revient à dire que les *dioulas* ne constituent pas pour nos négociants côtiers une *clientèle* dans le sens habituel de ce mot.

Ce genre d'exploitation de nos colonies n'est pas d'ailleurs sans présenter de très graves inconvénients ; nous avons déjà dit que le commerce côtier se contente d'échanger aux noirs le caoutchouc qu'ils apportent, laissant ceux-ci le récolter comme bon leur semble, ce qui fait qu'en Guinée, par exemple, il faut faire actuellement plus de vingt journées de marche pour rencontrer des lianes, et qu'elles continuent à disparaître de jour en jour.

Et ce danger n'est pas le seul : dans nos possessions de l'Ouest africain, se trouvent plu-

sieurs enclaves appartenant à des étrangers : GAMBIE (*angl.*), GUINÉE PORTUGAISE, SIERRA LEONE (*angl.*), LIBÉRIA, COTE D'OR (*angl.*), TOGOLAND (*all.*), LAGOS (*angl.*). Ces pays n'ont pas d'hinterland, puisqu'il est partout territoire français, et cependant leur mouvement d'affaires est supérieur au nôtre, ce qui prouve surabondamment que nos produits vont plutôt chez eux que chez nous, et qu'ils puisent leur prospérité dans nos propres possessions.

Il est juste de reconnaître que certaines de ces colonies ont fait des efforts considérables pour attirer chez eux les *dioulas*, auxquels il importe peu de passer d'un pays sur un autre; ils n'en savent d'ailleurs rien le plus souvent.

L'on a encore invoqué contre les concessions, l'intérêt financier des colonies, en prétendant que ce régime diminuerait le chiffre d'affaires, et par là le produit des terres.

C'est encore inexact, les concessionnaires auront tout intérêt à se concilier les noirs dont ils ont besoin, n'ayant pas d'autres ouvriers à leur portée, et il faudra bien leur payer leurs cueillettes un prix suffisant, sans quoi ils n'hésiteraient pas à se retransporter là où ils pourraient l'échanger à meilleur compte. Ce prix, le plus souvent sera payé en nature, avec des marchandises qu'il faudra nécessairement importer. C'est déjà une source de trafic. De plus,

il ne faut pas oublier que la colonie doit toucher 15 % sur les bénéfices des concessionnaires, elle aura donc intérêt à les aider dans leur œuvre et à les contraindre, au besoin, à ne pas rester dans l'inaction.

On a bien parlé encore de l'opposition des autorités locales, en affectant d'y attacher une très grande importance, eu égard aux raisons invoquées et surtout à l'autorité des personnes de qui elles émanaient. Or, cette opposition, prétendue générale, se réduit à un Gouverneur, décédé depuis, et qui pouvait s'être trompé sur ce point, comme les faits ont montré qu'il s'était trompé sur d'autres.

Quant aux craintes que l'on a émises sur la personnalité des concessionnaires, elles ne sont pas admissibles. M. Trouillot a créé une commission dont le but est d'examiner les demandes de concessions, ainsi que la moralité et les capacités professionnelles de ceux qui les sollicitent. Si au début de son fonctionnement, certains choix de concessionnaires ont laissé à désirer, le souvenir de ce qui en est résulté est, certes, de nature à rendre dans l'avenir, l'administration plus perspicace, plus sévère même. Au surplus, on ne saurait rendre responsable une institution, bonne en elle-même, parce qu'il a pu se produire quelque hésitation dans la manière de l'utiliser. Pour

notre compte, nous prétendons que la composition de cette commission est telle, que sa compétence et son intégrité ne peuvent être discutées.

Que les actions des sociétés concessionnaires aient servi à la spéculation, c'est regrettable ; mais il n'est rien aujourd'hui dont on n'en puisse dire autant, et ceux qui ont de l'argent disponible doivent s'enquérir avec soin de la valeur du placement qu'ils vont faire.

Il n'y a pas davantage à tirer objection de ce qu'une partie des capitaux est d'origine étrangère.

Aujourd'hui, dans chaque pays, en France même, un certain nombre de grandes entreprises sont alimentées par des capitaux anglais, belges, etc. ; il y a des sommes considérables placées à l'étranger, et c'est, pensons-nous, une des meilleures garanties de la paix générale. Puis, si les capitaux sont belges, les sociétés sont bien françaises, ayant leur siège social à Paris et un conseil d'administration composé au moins pour les trois quarts de citoyens français.

Tels sont les principaux arguments qui ont été soutenus longuement devant la Commission des concessions. Elle faisait en effet une enquête sur la question de savoir s'il y avait lieu d'étendre le régime congolais à nos colonies de l'Ouest Africain. Pendant plusieurs

mois, elle s'est entourée de tous les renseignements qu'elle a pu recueillir, sollicitant les dépositions des partisans comme des adversaires, en un mot, de toutes les personnes compétentes ou intéressées, et le 10 juillet 1900, elle a, répondant à une consultation que lui avait demandée M. Decrais, Ministre des Colonies d'alors, émis l'avis qu'il y avait lieu de procéder à la mise en valeur des colonies de l'Afrique occidentale, au moyen d'un régime de concessions approprié aux besoins de chacune.

III

L'application du régime minier

Il y a quelques années, à la Côte d'Or anglaise, commença un mouvement, qui s'est étendu depuis à notre Côte d'Ivoire, et à une partie du Soudan français. De l'or ayant été signalé dans ces régions, une quantité de prospecteurs sollicitèrent des permis de recherches et se mirent résolument à la chasse du précieux métal. Ce mouvement paraît avoir atteint son plein développement. Ce qui nous fait croire qu'il ne prendra pas de plus grandes proportions, c'est que, jusqu'ici, l'on n'a pas obtenu de résultats probants. Il ne semble pas que le minerai soit assez riche pour que son exploitation rapporte des bénéfices.

Dans son rapport d'ensemble sur la situation générale de la Côte d'Ivoire en 1901, publié récemment, le Gouverneur expose lui-même, qu'en 1901, la colonie a été visitée en tous sens par de nombreux prospecteurs et ingénieurs. Il n'a pas été accordé moins de 92 permis de recherches, plus 6 permis d'exploitation, et les redevances minières ont produit au budget de

la colonie près de 75.000 fr. Il est dès maintenant certain que l'or se trouve à peu près partout sur le territoire de la colonie ; mais on ne peut encore se prononcer, pour le moment, sur sa richesse minière. En général, les études se sont bornées à la recherche des terrains qui semblent offrir les conditions les plus favorables à une exploitation ; mais cette exploitation n'a été commencée nulle part, et il serait prématuré de se prononcer sur le rendement par rapport aux frais et, par suite, sur la valeur réelle des gisements.

Dans ces conditions, il ne faut parler qu'avec la plus extrême prudence de l'avenir des entreprises et des sociétés, qui se sont fondées en assez grand nombre au cours de ces deux dernières années, pour la recherche de l'or, à la Côte d'Ivoire.

CONCLUSION

A n'en pas douter, il y a lieu de se féliciter de la tentative incomplète, à divers titres cependant, qui a été faite pour hâter la mise en valeur de l'Ouest africain français.

S'il y a eu encore quelques fautes commises, n'oublions pas que nos efforts sérieux dans la voie de la colonisation, aux temps modernes, datent de vingt ans à peine.

Si l'Angleterre obtient aujourd'hui, avec moins de mal que nous, des résultats supérieurs aux nôtres, c'est que, depuis longtemps, la Grande-Bretagne s'est attachée à suivre méthodiquement *la même politique coloniale*. Il faut bien espérer qu'avec l'expérience que nous commençons à acquérir, nous viendra aussi la sagesse, et que nous saurons assurer le développement progressif de la vie économique dans nos colonies.

Pour cela, il ne faudra pas oublier que nos colonies sont distinctes les unes des autres, qu'elles ont chacune leur caractère propre, et

sont peuplées de races qui ne sont pas identiques. Aussi, au point de vue du régime du sol, qui nous intéresse plus particulièrement, le mieux n'est pas, croyons-nous, d'élaborer soigneusement un régime de concession dans le but de l'étendre à toutes nos colonies.

Bien au contraire, un bon régime de concession doit varier autant que les régions auxquelles il doit s'appliquer. Il faut tenir compte de la nature même de la colonie, de sa position géographique ; les parties côtières ont plus de rapports avec l'Europe. Dans l'intérieur, les moyens de communication sont encore difficiles et, par suite, l'exploitation plus coûteuse.

Toutes les colonies n'ont pas non plus le même genre de ressources naturelles. Le Congo peut compter parmi les pays forestiers les plus riches du monde. Les forêts, qui couvrent la presque totalité du sol, produisent naturellement plus de cent essences utiles par leur bois, leur sève, leur écorce ou leurs fruits, notamment le kola, sept ou huit caoutchoucs, le copal, la gutta-percha, des résines rares et odoriférantes, des bois de teinture, d'ébénisterie et de charpente... C'est le pays des grandes concessions.

Au Sénégal, on trouve des arachides, de la gomme ; la culture et la récolte sont faites par

les indigènes, à peu près comme dans nos petites cultures métropolitaines. Il ne faut donc pas y accorder de grandes concessions, et même rarement de petites, au profit des Européens.

En Guinée, il n'y a que du caoutchouc; c'est, jusqu'ici, le type de la colonie de monoculture ou mieux de monocueillette.

A la Côte d'Ivoire, les produits naturels sont l'acajou, le caoutchouc, l'huile et les amandes de palme; il s'y trouve une immense forêt atteignant jusqu'à 300 kilomètres de profondeur; la colonie est habitée par une population inorganisée. On y pourrait accorder de grandes concessions comme au Congo et pour les mêmes motifs.

Le Dahomey est mieux organisé, sa population est hiérarchisée. On y récolte des amandes et de l'huile de palme. On y pourrait donner des concessions supérieures à 10.000 hectares, mais dans le haut pays et sur des étendues plus restreintes qu'au Congo.

Un autre élément à considérer est la densité de la population : celle-ci, sans être jamais très grande dans notre empire de l'Afrique occidentale, ne laisse cependant pas d'y être très variable.

De l'avis des personnes les plus autorisées, on l'estime ainsi :

	Kilomètres carrés	Population approximative	Proportion au kilom. carré
Côte d'Ivoire . . .	310.000	2.500.000	8 1/2
Dahomey. . . .	170.000	1.200.000	7
Guinée.	225.000	1.500.000	6 1/2
Congo français. .	3.000.000	10.000.000	3 1/2
Sénégal.	820.000	2.000.000	2 1/2
Soudan	2.900.000	2.800.000	1

Le degré de civilisation des habitants a aussi son importance. Au Sénégal, la population est musulmane, ce qui implique déjà une certaine civilisation. Mais cette civilisation est essentiellement différente de la nôtre, et cette circonstance complique encore notre tâche. Toutefois, la famille y est assez organisée, ainsi que la propriété, tout au moins suivant les us et coutumes indigènes. Il ne faut donc pas y appliquer un régime identique à celui du Congo. Là, au contraire, les noirs sont encore fétichistes, c'est-à-dire qu'ils sont les plus éloignés de toute civilisation. On peut ranger ainsi nos colonies au point de vue de leur civilisation, en suivant un ordre décroissant :

Sénégal.
Guinée
Dahomey.
Côte d'Ivoire.
Congo.

L'un des points les plus importants à considérer encore est la situation économique de la

colonie, l'importance de son commerce, tant à l'importation qu'à l'exportation, eu égard à sa superficie et à sa population.

Enfin, il faut tenir compte des traités qui ont pu être passés avec les habitants et des accords diplomatiques intervenus entre les nations européennes. En réalité, ceux-ci n'empêchent pas la France de donner des concessions territoriales dans ses colonies ; en accorder au Dahomey, à la côte d'Ivoire, au Soudan, serait le moyen le meilleur et le plus habile pour corriger l'état d'infériorité dans lequel se trouve, en ces régions, l'exportation française par rapport aux pays étrangers, depuis la fâcheuse erreur commise par nos plénipotentiaires dans la convention franco-anglaise du 14 juin 1898.

C'est, à notre sens, de toutes ces idées que nos pouvoirs publics doivent s'inspirer pour activer progressivement la mise en valeur méthodique de nos vastes possessions de l'Afrique occidentale, encore si éloignées du progrès que doit leur apporter la civilisation.

APPENDICES

CONCESSIONS DU CONGO

DÉCRET

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE,
Vu l'article 18 du sénatus-consulte du
3 mai 1854 ;

Vu le décret du 30 avril 1886 portant ratification de l'acte général de la conférence de Berlin, du 26 février 1885 ;

Vu le décret du 12 février 1892 portant exécution de l'acte général de la conférence de Bruxelles, du 2 juillet 1890 ;

Vu le décret du 28 septembre 1897 portant réorganisation administrative du Congo français ;

Vu les décrets de 28 septembre 1897 et 9 avril 1898 portant réorganisation judiciaire du Congo français ;

Vu le décret du 8 février 1899 sur le domaine public au Congo français ;

Vu les décrets du 28 mars 1899 relatifs au régime foncier et au régime forestier du Congo français ;

Vu le décret du 28 mars 1889 relatif au régime des terres domaniales du Congo français ;

Vu la demande formée par M.
en vue de l'obtention d'une concession territoriale au Congo français ;

Vu l'avis de M. le Commissaire général du Gouvernement au Congo français ;

Vu l'avis émis, à la date du _____ ,
par la Commission des concessions coloniales,
instituée par décret du 15 juillet 1898 ;

Sur le rapport du Ministre des Colonies,

DÉCRÈTE :

TITRE PREMIER

Concession

ARTICLE PREMIER

Dans le but de coloniser et de mettre en valeur les terres domaniales du Congo français, MM. _____ sont autorisés, sous la réserve :

1° Des droits résultant pour les tiers et des obligations résultant pour les concessionnaires, des stipulations des actes généraux de Berlin et de Bruxelles, en date des 26 février 1885 et 2 juillet 1890 ;

2° Des droits acquis par des tiers au jour de la promulgation du présent décret dans la Colonie ;

3° Des droits des indigènes tels qu'ils sont définis par l'article 10 ci-dessous, à s'établir dans les territoire ci-après désignés, pendant une durée de trente années, à dater de la signature du présent décret, et à y exercer, aux conditions du présent décret et du cahier des charges y annexé, tous droits de jouissance et d'exploitation, sauf en ce qui concerne les mines, dont le régime demeure soumis à la législation en vigueur dans la Colonie.

Ce territoire comprend :

TITRE II

Constitution d'une Société pour l'exploitation de la concession

ART 2

La présente concession ne deviendra définitive que lorsque MM.
se seront valablement substitué une Société

anonyme, constituée selon la loi française au capital d'au moins francs.

MM. resteront, pendant trois ans à dater de la constitution de ladite Société anonyme, solidairement responsables avec elle des engagements qu'elle aura pris.

Les concessionnaires ou les fondateurs de la Société n'auront droit qu'au remboursement de leurs avances, dont le compte aura été admis par l'assemblée générale des actionnaires.

Toutefois, les statuts pourront réserver aux concessionnaires ou aux fondateurs une part dans les bénéfices à distribuer après que le capital-actions aura reçu une rémunération de cinq pour cent. Les parts bénéficiaires, s'il en est ainsi créé, devront rester nominatives tant qu'il ne leur aura pas été fait au moins deux répartitions annuelles consécutives à la suite du règlement de chaque exercice. Pendant cette période, les parts bénéficiaires ne seront pas négociables ; la cession n'en pourra être faite qu'en conformité des dispositions des articles 1689 et 1690 du Code civil.

La substitution de la Société anonyme aux concessionnaires ne sera valable et définitive qu'après que le Ministre des Colonies, sur l'avis de la Commission des concessions coloniales, aura approuvé cette substitution.

ART. 3

Le premier quart du capital-actions de la nouvelle Société devra, à peine de retrait de concession, être versé dans un délai *d'un mois*, à dater de la notification du présent décret.

Sous la même sanction, la Société devra être définitivement constituée, en conformité de la décision du Ministre des Colonies, prévue au dernier alinéa de l'article 2 ci-dessus, et les statuts devront être publiés conformément à la loi, dans un délai de quatre mois, à partir de la date de la notification du présent décret, étant stipulé que la durée écoulée entre la remise du dossier de la demande d'approbation au Ministère des Colonies et la notification de la décision ministérielle n'est pas comprise dans ce délai.

ART. 4

Il ne pourra être émis d'obligation pour une somme supérieure au double du montant du capital-actions.

Aucune émission d'obligations ne pourra avoir lieu avant que les trois quarts du capital-actions aient été versés et affectés à l'objet de la concession.

ART. 5

Les trois quarts des membres du Conseil d'administration, dont le Président et les Vice-

Présidents, devront être Français. Les délibérations ne seront valables que si le nombre des membres qui y auront pris part est supérieur à la moitié du nombre total d'Administrateurs fixé par les statuts. Le siège social devra être en territoire français.

TITRE III

Conditions de la concession

ART. 6

Pour prix de la concession qui fait l'objet du présent décret, la Société concessionnaire versera à la caisse du Trésorier payeur de la Colonie ou à une caisse publique métropolitaine désignée par le ministre des Colonies :

1° Une redevance fixe annuelle de
pendant cinq ans à partir du 1^{er} janvier 1900 ;

De pendant les cinq années
suivantes ;

Et de à partir de la onzième
année jusqu'à l'expiration de la concession.

2° Quinze pour cent du revenu de la Société calculé comme il est dit au cahier des charges.

ART. 7

Toute terre mise en valeur par les soins ou l'industrie de la Société concessionnaire devien-

dra sa pleine et entière propriété dans les conditions spécifiées au cahier des charges et sous la réserve des droits reçus par l'État et la Colonie en vertu du présent décret et du cahier des charges. Toutefois, la Société ne pourra vendre ou affermer ces terres qu'à des personnes agréées par le Gouverneur. Les terres vendues ou affermées en dérogation à cette clause feront, par ce seul fait, retour au Domaine. La même condition est imposée à toutes les reventes ou transmissions entre vifs successives pendant la durée de la concession.

ART. 8

Le Gouvernement se réserve le droit de reprendre à une époque quelconque tous les terrains qui seraient nécessaires aux besoins des services publics de l'Etat ou de la Colonie, ainsi qu'à tous les travaux d'utilité publique qu'il jugerait convenable d'exécuter ou de faire exécuter par les concessionnaires de ces services publics.

Ces terrains lui seront rétrocédés par la Société concessionnaire ou ses ayants droits.

1° A titre gratuit s'ils ne sont pas encore devenus propriété privée en vertu des stipulations de l'article précédent ;

2° Au cas contraire, moyennant une indem-

nité représentative de la valeur du sol, fixée à forfait à cinq francs par hectare.

Dans l'un et l'autre cas, si ces terrains comprennent des établissements commerciaux, agricoles ou industriels effectivement occupés et exploités ou des plantations faites et entretenues par la Société concessionnaire ou ses ayants droit, il sera alloué une indemnité représentative de la valeur des établissements ou plantations dont il s'agit. Cette indemnité, fixée d'un commun accord ou par un arbitrage, devra tenir compte éventuellement de la plus-value résultant de l'exécution des travaux pour la partie de ces établissements ou plantations qui restera dans la concession ou dans la propriété.

ART. 9

Dans le cas où la Société concessionnaire exécuterait des travaux ou des ouvrages qui, bien qu'entrepris dans son propre intérêt, pourraient être utilisés dans un intérêt général, le Gouvernement se réserve la faculté d'en prescrire la remise au Domaine Public ou aux services intéressés moyennant une juste et préalable indemnité.

Si l'entretien de ces ouvrages est laissé à sa charge, la Société concessionnaire pourra être autorisée à percevoir à son profit des droits de

péage dont l'assiette, la quotité et le mode de recouvrement seront réglés par arrêté du Gouverneur de la Colonie.

TITRE IV

Obligations d'ordre général imposées au concessionnaire

ART. 10

La Société concessionnaire ne pourra exercer les droits de jouissance et d'exploitation qui lui sont accordés par l'article 1^{er} ci-dessus, qu'en dehors des villages occupés par des indigènes et des terrains de cultures, de pâturages ou forestiers qui leur sont réservés. Le périmètre de ces terrains, s'il s'agit d'indigènes à habitat fixe, ou les périmètres successifs à occuper ou à réserver, s'il s'agit d'indigène à habitat variable, seront fixés par des arrêtés du Gouverneur de la Colonie, qui déterminera également les terrains sur lesquels les indigènes conserveront les droits de chasse et de pêche. Les terrains et droits ainsi réservés ne pourront être cédés par les indigènes soit au concessionnaire, soit à des tiers, qu'avec l'autorisation du Gouverneur de la Colonie.

Dans le cas où, au cours de la durée de la concession, des modifications de ces divers

périmètres seraient reconnues nécessaires par le Gouverneur, en raison soit d'un intérêt collectif des indigènes, soit d'un intérêt public de la Colonie, il pourra être procédé à ces modifications sous les réserves prévues à l'article 8 ci-dessus.

Les mœurs, coutumes, religion et organisation des populations indigènes devront être rigoureusement respectées. Les agents du concessionnaire signaleront à l'Administration les actes contraires à l'humanité dont ils seraient les témoins.

Les conflits ou les litiges qui pourraient survenir entre les représentants de la Société concessionnaire et les indigènes seront soumis à la décision de l'Administrateur sous l'autorité duquel seront placés ces derniers ; cette décision sera immédiatement exécutoire, sauf appel devant le Gouverneur, qui statuera en dernier ressort.

ART. 11

Le représentant de la Société concessionnaire dans la Colonie devra être agréé par le Ministre des Colonies qui pourra, après avis du Gouverneur, exiger son remplacement pour un motif d'intérêt public, la Société concessionnaire entendue. Ce représentant devra être investi des pouvoirs nécessaires pour être en

mesure d'assurer en tout cas, dans la Colonie, l'exécution des prescriptions du décret et du cahier des charges de la concession.

A partir de la sixième année de la concession, tous les agents non indigènes de la Société dans la Colonie seront Français ; toutefois, la Société pourra exceptionnellement, lorsque l'intérêt de son exploitation l'exigera, employer des étrangers, sous la condition qu'ils seront munis individuellement d'une autorisation du Gouverneur ; cette autorisation ne sera valable que pour une année ; elle pourra être renouvelée.

Les agents français de la Société pourront, en vertu d'une Commission spéciale du Gouverneur, exercer les attributions d'officiers de l'état civil.

ART. 12

Le commerce des armes à feu et des munitions est formellement interdit à la Société concessionnaire et à ses agents, sauf dans le cas où ils seraient autorisés par le Gouverneur à se livrer au commerce des armes de traite sous le contrôle des agents de la Colonie.

La Société ou ses agents ne pourront, pour leur propre usage et pour la garde de leurs établissements, introduire des armes à feu et des munitions qu'avec l'autorisation du Gouverneur et après déclaration d'entrepôt.

La Société payera les frais d'installation et d'entretien des agents de l'Administration et de la force armée que le Gouverneur fera installer, sur sa demande, dans ceux de ses établissements qui seraient trop éloignés des postes chargés de la police générale du territoire. En conséquence, la Société devra fournir et entretenir gratuitement des constructions disposées conformément aux réquisitions du Gouverneur; elle assurera, à ses frais, le transport, la relève et la nourriture de l'agent, des miliciens ou tirailleurs et de leurs familles, ainsi que le transport des armes et munitions; elle remboursera mensuellement à la colonie la solde de ce personnel, et, s'il y a lieu, les primes d'engagement des nouveaux miliciens ou tirailleurs.

Le Gouverneur aura toujours le droit de procéder d'office dans tout établissement de la Société à l'installation d'un agent et d'un poste de police dont le logement, disposé conformément aux réquisitions du Gouverneur, sera fourni gratuitement par la Société et dont elle assurera le transport, la relève et le ravitaillement moyennant le remboursement des frais par la Colonie.

ART. 13

Le Gouverneur de la Colonie ou un agent délégué par lui sera chargé, en qualité de Com-

missaire du Gouvernement, de surveiller la bonne exécution du cahier des charges et l'observation des dispositions du présent décret.

TITRE V

Concessions diverses

ART. 14

Toute cession partielle ou totale de la concession, toute modification apportée à l'organisation de la Société, devront être soumises à l'approbation du Ministre des Colonies, la Commission des concessions coloniales entendue. Toutefois, la Société concessionnaire pourra céder à des tiers, avec l'autorisation du Gouvernement, ses droits sur des lots dont l'étendue ne dépassera pas mille hectares.

ART. 15

Faute par la Société concessionnaire d'avoir rempli les diverses obligations qui lui sont imposées par le présent décret, ou celles des prescriptions du cahier des charges qui n'ont pas pour sanction le retrait total ou partiel de la concession, elle encourra la déchéance, qui sera décidée par décret, après mise en demeure prononcée par le Ministre des Colonies, la Commission des concessions coloniales entendue,

sauf recours au Conseil d'Etat par la voie du Contentieux.

Le retrait total ou les retraits partiels de la concession seront prononcés par décret, la Commission des concessions coloniales entendue, dans les cas prévus par le cahier des charges.

ART. 16

Le rachat total ou partiel pourra être prononcé à toute époque, pour un motif d'intérêt public, par un décret rendu en Conseil d'Etat, le concessionnaire entendu, dans les conditions déterminées par le cahier des charges.

ART. 17

La Société concessionnaire reste soumise à tous les droits et impôts existant à ce jour dans la colonie et à tous ceux qui y seraient établis. Toutefois, dans le cas où un impôt foncier serait établi sur les terres concédées, la redevance fixe annuelle stipulée à l'article 6 serait déduite du montant de cet impôt.

ART. 18

Le concessionnaire aura à verser à titre de cautionnement une somme de francs dans les conditions fixées par le cahier des charges ci-annexé.

ART. 19

Le Ministre des Colonies est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera inséré au *Journal officiel de la République française*, au *Bulletin officiel du Ministère des Colonies* et au *Journal officiel*, lorsque la concession sera devenue définitive par l'accomplissement des conditions prévues à l'article 2.

Signé : E. LOUBET.

Par le Président de la République,

Le Ministre des Colonies,

ALBERT DECRAIS.

CONCESSION DU CONGO

CAHIER DES CHARGES

TITRE PREMIER

Exploitation et mise en valeur des terres concedées

ARTICLE PREMIER

Droits conférés au concessionnaire. — La concession qui fait l'objet du présent cahier des charges a pour but l'exploitation agricole, forestière et industrielle des terres domaniales situées dans le territoire défini par le décret de concession, sous les réserves indiquées par l'article 2 ci-dessous.

Le concessionnaire aura, pendant toute la durée de la concession, la jouissance des terres concédées avec tous les droits qui en résultent, dans les conditions fixées par le présent cahier des charges et par le décret auquel il est annexé et sous la réserve de l'observation des lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui

concerne le domaine public, les forêts et les mines.

ART. 2

Terrains réservés. — Ne sont pas compris dans la présente concession :

1° Les terrains, cours d'eau, etc., qui font partie du domaine public ou qui en constituent des dépendances ;

2°

3° Les terrains sur lesquels des tiers ont des droits acquis ;

4° Les terrains à réserver aux indigènes en vertu de l'article 10 du décret de concession.

L'Administration se réserve en outre le droit de prélever, pendant la durée de la concession, en dehors des terrains réservés ci-dessus, pour les faire valoir directement, pour les affermer ou pour les céder à des particuliers en vue d'y créer des établissements agricoles, à l'exclusion de toute exploitation forestière autre que le défrichement des parcelles d'une étendue inférieure à cinq mille hectares chacune, sans que la superficie totale de ces parcelles puisse dépasser le vingtième de la concession.

Ces prélèvements ne pourront, à moins de l'adhésion du concessionnaire, être effectués sur des terrains déjà occupés effectivement ou mis en valeur par le concessionnaire, ni dans

un rayon de vingt kilomètres autour des établissements qu'il aura lui-même créés. Toutefois, cette réserve ne sera pas applicable aux établissements agricoles dont le Gouverneur prescrira ou autorisera l'installation autour des postes chargés de la police du territoire ou d'autres établissements répondant à un intérêt général.

Les contrats d'affermage ou de cession de ces parcelles porteront interdiction, sous peine de dommages-intérêts envers le titulaire de la présente concession, et d'annulation desdits contrats, d'exploiter directement ou d'acheter aux indigènes, en vue du commerce, les produits végétaux ou des dépouilles d'animaux (peaux, plumes, cornes, défenses, etc.).

ART. 3

Délimitation. — Dans le cas où des contestations s'élèveraient entre le concessionnaire et les chefs indigènes ou l'Administration, au sujet de l'exécution de l'un des arrêtés de délimitation pris par le Gouverneur aux fins de l'article 10 du décret de concession, il sera procédé contradictoirement à la détermination, sur le terrain, des périmètres réservés aux indigènes en vertu dudit arrêté. En cas de désaccord au sujet, soit du tracé des limites, soit de la répartition des frais auxquels donnera

lieu cette opération, il sera statué par des arbitres nommés comme il est dit à l'article 27 ci-après.

Dans le cas où des contestations s'élèveraient, soit entre le concessionnaire et l'Administration, soit entre le concessionnaire et le titulaire d'une concession limitrophe, au sujet de l'emplacement des limites de la concession, il sera procédé contradictoirement, avec un délégué du Gouverneur, à une reconnaissance géographique aux frais du concessionnaire ou des concessionnaires intéressés. A la suite de cette reconnaissance, il sera statué par le délégué du Gouverneur, sauf recours au ministre des Colonies, qui décidera en dernier ressort sur les points en litige, après envoi sur place, s'il le juge utile, d'un nouveau délégué, aux frais du concessionnaire ou des concessionnaires intéressés.

Les limites de la concession pourront toujours, à une époque quelconque, être modifiées en cas de rectification de frontières avec une puissance voisine, étant entendu que tout territoire qui cesserait de faire partie des possessions françaises cesserait, par ce fait même, d'être compris dans la concession, sans que le concessionnaire ait le droit de réclamer aucune indemnité.

ART. 4

Servitude relative aux coupes de bois pour le chauffage des bateaux à vapeur. — Les capitaines et patrons d'embarcations à vapeur circulant sur les cours d'eau qui traversent ou qui limitent la concession, auront le droit, lorsqu'ils seront munis d'une autorisation du Gouverneur et sous les réserves mentionnées dans cette autorisation, de faire couper sur les terres concédées, jusqu'à 1 kilomètre de distance desdits cours d'eau, le bois nécessaires au chauffage de leur machine, sans que le concessionnaire puisse s'y opposer ni réclamer aucune indemnité.

L'autorisation sera spéciale au bateau, elle ne sera valable que pour la durée et pour les parcours qui y seront spécifiés ; elle déterminera les essences ayant une valeur commerciale qui devront être respectées, et toutes autres conditions nécessaires pour éviter les abus.

Sont exemptés de la servitude de coupe imposée par le présent article les arbres et arbustes croissant sur les terres situées à moins de 10 kilomètres de distance des factoreries et autres établissements permanents du concessionnaire.

ART. 5

Servitudes de passage et autres. — Indépendamment des servitudes d'utilité publique résultant des lois et décrets en vigueur, le concessionnaire sera soumis, sans indemnité, aux servitudes de passage et autres qui seront reconnues nécessaires par le Gouverneur, pour l'exercice des droits de police et de surveillance dévolus à l'Administration, pour l'étude, la construction et l'exploitation des ouvrages d'utilité publique, et pour la jouissance par les indigènes des terres et des droits d'usage qui leur sont réservés.

L'Administration se réserve en outre le droit de prendre, sans indemnité, dans les forêts et carrières du territoire de la concession, pour elle ou les concessionnaires de travaux publics, les bois, pierres, argile et en général, tous matériaux de construction destinés à l'exécution des ouvrages d'utilité publique ou au fonctionnement des services publics de la Colonie.

ART. 6

Obligation générale relative à la culture des plantes à caoutchouc.—Le concessionnaire sera tenu de planter et de maintenir jusqu'à la fin de la concession, en remplaçant ceux qui vien-

draient à disparaître pour une cause quelconque, au moins cent cinquante nouveaux pieds de plantes à caoutchouc par tonne de caoutchouc produite par la concession. La justification de cette obligation sera faite contra-dictoirement aux époques choisies par le Gouverneur et dans les formes qu'il aura arrêtées.

ART. 7

Mise en exploitation des terres concédées. — Le concessionnaire sera tenu de mettre les terres concédées en exploitation progressive, soit par aménagement, soit par culture. Il devra, à cet effet, installer et maintenir ensuite en service, sauf à les déplacer, s'il y a lieu, des factoreries habitées chacune par un ou plusieurs agents européens et convenablement espacées sur des territoires de plus en plus étendus.

ART. 8

Mise en valeur des terres. — Seront considérées comme mises en valeur et attribuées en toute propriété au concessionnaire dans les conditions prévues à l'article 7 du décret de concession :

1° Les terres occupées sur au moins un dixième de leur surface par des constructions ;

2° Les terres plantées sur le vingtième au moins de leur surface en cultures riches, telles que : cacao, café, caoutchouc, vanille, indigo, tabac, etc.;

3° Les terres cultivées sur le dixième au moins de leur surface en cultures vivrières, telles que : riz, mil, manioc, etc.;

4° Les pâturages sur lesquels seront entretenus pendant au moins cinq ans des bestiaux à l'élève et à l'engrais, à raison de deux têtes de gros bétail ou de quatre têtes de petit bétail par dix hectares ;

5° Les parties de forêts d'une superficie d'au moins cent hectares d'un seul tenant, dans lesquelles le caoutchouc aura été récolté régulièrement depuis au moins cinq ans, à raison de vingt pieds au moins d'arbres ou de lianes en moyenne par hectare, étant entendu que, même après l'attribution de la propriété au concessionnaire, le nombre minimum de vingt pieds sera maintenu par la conservation des arbres ou des lianes existants ou par leur remplacement en jeunes plants sous peine de retour à l'État de ladite propriété.

La domestication et l'entretien des éléphants donneront également lieu à l'attribution en toute propriété de terres choisies par le concessionnaire à raison de cent hectares par tête d'éléphant,

ART. 9

Forme et position des lots de terre attribués au concessionnaire. — Les lots de terre attribués au concessionnaire, en vertu de l'article 8 ci-dessus, seront délimités par des limites naturelles telles que cours d'eau, crêtes de montagnes ou de collines, lisières de forêts, voies de communication existantes ou en cours d'exécution, etc., ou par des lignes droites ayant des longueurs aussi grandes que possible. A moins que la configuration du terrain ne s'y oppose ou que le lot occupe une vallée tout entière, la longueur de chaque lot, mesurée suivant sa plus grande dimension, ne pourra être supérieure à trois fois sa largeur moyenne, mesurée dans le sens transversal à celle-ci.

Le long des voies navigables et de toutes autres voies de communication faisant partie du domaine public, soit antérieurement à la concession, soit par suite de leur exécution au compte de l'État ou de la Colonie, soit par suite de la remise que le concessionnaire en aura faite, ce dernier ne pourra devenir propriétaire des terres contiguës à ladite voie ou situées à moins de 1 kilomètre de ses bords, sur plus de la moitié de la longueur de chaque côté de cette voie. Il ne pourra également devenir pro-

priétaire de terres situées à moins de 20 kilomètres de la frontière de la colonie du Congo, lorsque cette frontière ne sera pas formée par un cours d'eau navigable aux bateaux à vapeur pendant au moins quatre mois de l'année.

ART. 10

Constatation de la mise en valeur des terres.

— La constatation de la mise en valeur des terres et la délimitation des lots correspondants sera faite sur la demande et aux frais du concessionnaire ou de ses ayants droit. A la suite de cette délimitation, les terres seront immatriculées au nom du concessionnaire, conformément à la législation en vigueur. La réserve stipulée par l'article 7 du décret de concession sera inscrite sur chacun des titres d'immatriculation.

TITRE II

I. — Service de navigation à vapeur

ART. 11

Spécification. — Le concessionnaire sera tenu de mettre à flot, dans un délai de deux ans à dater de la signature du décret de concession et d'entretenir en service jusqu'à l'expiration

de la concession, sur les cours d'eau navigables qui traversent le territoire concédé ou qui le relie au Stanley-Pool, au moins bateau à vapeur grand modèle, et bateau à vapeur petit modèle remplissant les conditions spécifiées à l'article 13 ci-dessous.

Ces bateaux seront affectés aux transports particuliers du concessionnaire et à ceux dont il jugerait convenable de se charger pour le compte de toute autre personne ou Société, mais il sera tenu d'effectuer, au moins tous les six mois, s'il en est requis par le Gouverneur ou par son délégué, les transports de l'État et de la Colonie, jusqu'à concurrence de la moitié de la capacité du chargement de chaque bateau, entre, d'une part, Brazzaville ou le point de transmission entre la voie fluviale et le chemin de fer, et d'autre part la limite jusqu'à laquelle le concessionnaire se servira de la voie d'eau pour ses propres transports.

En outre, le Gouverneur aura toujours le droit, en cas d'expédition militaire, de réquisitionner en totalité ou en partie le matériel flottant du concessionnaire, sous la réserve du paiement du prix des transports et, en cas de dommages, d'une indemnité à régler d'un commun accord ou par arbitres.

ART. 12

Transports de la poste. — Le concessionnaire devra faire, s'il en est requis, aux conditions de l'article 17 ci-dessous, les transports de la poste et des colis postaux. Dans ce cas, il devra faire installer, sur chacun des bateaux affectés à ce transport, un coffre fermé au moyen d'une clef de sûreté pour recevoir les sacs postaux et les fonds publics. Le capitaine ou le subrécargue sera rendu responsable de ces transports, sans toutefois que cette responsabilité ait pour effet de faire disparaître ou d'atténuer celle du concessionnaire. Les sacs postaux et les boîtes renfermant les fonds publics lui seront remis clos et scellés, et seront délivrés de même par lui. Sa responsabilité et celle du concessionnaire cesseront par la remise des paquets et la constatation de leurs scellés intacts.

ART. 13

Conditions à remplir par les bateaux à vapeur.
— Les bateaux à vapeur que le concessionnaire sera tenu de mettre et d'entretenir en service, en exécution de l'article 11 ci-dessus, devront satisfaire aux conditions suivantes :

Ils seront d'un type reconnu propre à la navigation sur les rivières de la Colonie du

Congo français. Ils seront cotés au Veritas ou au Lloid à une cote agréée par l'Administration.

Les bateaux du grand modèle devront être en état de porter, à une vitesse minimum de huit nœuds, au moins vingt tonnes métriques de charge utile au tirant d'eau de soixante-cinq centimètres. Les bateaux du petit modèle devront être en état de porter à une vitesse minimum de 7 nœuds une charge utile d'au moins cinq tonnes métriques au tirant d'eau de cinquante centimètres.

Ces bateaux devront être neufs au moment de leur mise en service ; toutefois, dans le cas où le concessionnaire serait en mesure de mettre en service, dans le délai minimum d'un an, à dater de la signature du décret de concession, un ou plusieurs bateaux ayant déjà servi, mais construits depuis moins de trois ans, ces bateaux seront acceptés, s'ils remplissent les conditions spécifiées par le présent article, sous la réserve qu'ils seront effectivement mis en service dans le délai précité.

Les bateaux à vapeur qui font l'objet du présent article devront porter pavillon français. L'équipage devra être exclusivement composé de citoyens français ou de sujets français, sauf autorisations individuelles, toujours révocables, données par le Gouverneur.

ART. 14

Obligations relatives au service de navigation.

— Les dates des départs et les points d'escales obligatoires sur les rives françaises seront fixées par Gouverneur pour les voyages effectués pour le compte de l'Administration.

Dans le cas où il existerait sur le trajet à parcourir, entre les limites prévues au deuxième alinéa de l'article 4 ci-dessus, des rapides, chutes, etc., interrompant le parcours des bateaux à vapeur, le concessionnaire sera tenu: 1° d'assurer, par les moyens qu'il jugera convenables, le transbordement des marchandises d'un biez à l'autre et de fournir aux voyageurs le moyen d'effectuer à pied ou en pirogue le trajet correspondant; 2° d'assurer dans chacun des biez supérieurs le transport en bateau à vapeur ou en pirogue des voyageurs et des marchandises. Le Gouverneur pourra exiger que les transbordements soient faits en territoire français.

En cas d'interruption des voyages par suite d'avaries aux bateaux, le concessionnaire ou son représentant devra prendre les mesures nécessaires pour faire arriver à destination les voyageurs et les marchandises dans les meilleures conditions possibles.

ART. 15

Propriété des bateaux à vapeur affectés au service de la concession.— La propriété des bateaux à vapeur affectés obligatoirement, en vertu de l'article 11 ci-dessus, au service de navigation imposé au concessionnaire sera rattachée à la concession dont elle fera partie intégrante, et dont elle ne pourra être détachée pendant toute la durée de ladite concession. En conséquence, ces bateaux ne pourront, sauf l'exception stipulée à l'article 18 ci-après, être vendus, loués ou donnés en gage sous quelque forme que ce soit, ni être détournés en permanence du service en vue duquel leur acquisition est imposée au concessionnaire sans que celui-ci en ait, au préalable, obtenu l'autorisation du Ministre des Colonies. Ceux qui viendraient à se perdre ou à être mis hors de service par suite d'usure ou d'avaries seront remplacés dans le délai de dix-huit mois, à partir du moment où ils auront cessé leur service.

ART. 16

Garantie de l'exécution du service de navigation.— Dans le cas où, par suite de perte, d'avaries, du défaut d'armement ou de toute autre cause, un des bateaux dont l'entretien en

service est imposé au concessionnaire en vertu de l'article 11 ci-dessus serait resté pendant deux années consécutives hors d'état de faire le service de transports auquel il sera affecté, le concessionnaire sera passible d'une amende de 20,000 francs par bateau de grand modèle ou de 10,000 francs par bateau de petit modèle se trouvant dans ce cas. Une amende de même somme lui sera imposée, à partir de l'expiration de la deuxième année, pour chacune des années suivantes pendant lesquelles le bateau n'aura pas été remplacé ou remis en service.

ART. 17

Tarifs. — Les transports que le concessionnaire effectuera pour le compte de l'État ou de la Colonie lui seront payés, pendant les cinq premières années qui suivront la signature du décret de concession, aux tarifs indiqués ci-dessous :

a. — Entre Brazzaville ou le point de transmission des voyageurs et des marchandises entre la voie fluviale et le chemin de fer, et l'origine du premier rapide qui ne pourra pas être franchi par les bateaux à vapeur :

1° A la montée :

Par passager européen et par
myriamètre Fr. 1.00

Par passager indigène et par
myriamètre. 0.35

Par tonne métrique de mar-
chandises et par myria-
mètre. 2.50

2° A la descente :

Moitié des tarifs ci-dessus.

b. — En amont du premier rapide qui ne pourra être franchi par les bateaux à vapeur, mais seulement pour les transports effectués pendant le temps où ce passage sera impossible (y compris tous transbordements et transports par terre) :

Le double des tarifs *a.*

Les distances seront déterminées d'un commun accord entre le Gouverneur et le concessionnaire. A défaut de mesure plus exacte, on mesurera sur une carte la longueur des lignes droites joignant les positions des stations successives déterminées d'après les relevés géographiques, et on augmentera ces longueurs d'un tiers pour tenir compte des sinuosités du chenal navigable. Les parcours effectués à pied par les voyageurs pour le passage des rapides ne seront pas comptés.

La nourriture des passagers européens sera payée à raison de 12 francs par jour ; celle des passagers indigènes sera réglée sur mémoire.

Les passagers européens auront droit au transport gratuit de 100 kilogrammes de bagages.

Les passagers indigènes auront droit au transport gratuit de 5 kilogrammes de bagages, ou, s'ils sont militaires, de leur charge d'équipement.

Les poids des marchandises seront comptés par expédition, c'est-à-dire par groupe de colis envoyés d'un même expéditeur à un même destinataire, et non par colis, en comptant pour 10 kilogrammes les fractions inférieures à ce chiffre. Ainsi, une expédition de 4 kilogrammes sera comptée pour 10; une expédition de 72 kilogrammes pour 80; une expédition de 1,221 kilogrammes pour 1,230, etc. Toutefois, le mode de comptage par charge de 30 kilogrammes pourra être substitué au mode de comptage prévu ci-dessus, en vertu d'un accord entre le Gouverneur et le concessionnaire.

Les prix des transports de la poudre, des cartouches et autres matières dangereuses seront majorés de 50 p. %.

Les transports de la poste seront effectués gratuitement. Celui des colis postaux sera payé au tarif des marchandises.

Les tarifs stipulés ci-dessus, ainsi que les taxes accessoires et le mode de mesurage des distances, seront revisables d'un commun

accord ou par arbitres, tous les cinq ans, à partir de l'expiration de la cinquième année qui suivra la signature du décret de concession, en prenant pour base les prix moyens effectifs de transport sur les bateaux de toutes nationalités qui voyagent sur le Congo ou ses affluents, sans toutefois pouvoir dépasser les maxima fixés au présent article.

ART. 18

Autorisation de céder le service de navigation.

— Le concessionnaire aura le droit de rétrocéder en tout ou partie, avec l'autorisation du Ministre des Colonies, à toute personne ou Société agréée par ledit Ministre, les obligations et avantages attachés à l'établissement du service de navigation qui fait l'objet des articles ci-dessus, à condition que le rétrocessionnaire acceptera et exécutera toutes les conditions spécifiées par lesdits articles.

Toutefois, dans le cas où le rétrocessionnaire serait une Société de navigation existante ou en formation, ayant obtenu la concession d'un service régulier de transports dans les conditions définies par un cahier des charges arrêté par le Ministre des Colonies, sur l'avis de la Commission des concessions coloniales, le titulaire de la présente concession serait déchargé de toute obligation relative à la mise et à l'entretien en

service des bateaux grand modèle attachés à ladite concession, aussitôt que le traité passé avec ladite société aura été approuvé par le Ministre.

II. — Etablissement de postes de douanes

ART. 19

Contribution du concessionnaire. — Le concessionnaire sera tenu de concourir à l'établissement des postes de douanes rendus nécessaires par les opérations qu'il compte effectuer, pour une somme de _____, payable en trois termes égaux dans le dernier trimestre de la première, de la troisième et de la sixième année à partir de la signature du décret de concession.

Le paiement sera fait dans la caisse du trésorier payeur de la colonie, sur réquisition du Gouverneur.

TITRE III

Clauses financières

ART. 20

Paiement de la redevance fixe annuelle. — La redevance fixe annuelle sera versée dans la caisse du trésorier payeur de la colonie avant le 1^{er} mars de chaque année.

Le concessionnaire ne pourra, pour refuser le paiement, arguer de préjudices qu'il aurait éprouvés du fait de l'Administration ou de toute autre cause, la redevance étant due par lui et exigible à la date indiquée, sans pouvoir être compensée ni atténuée par les indemnités, remises, frais de transports, etc., qu'il croirait être en droit de réclamer à l'État ou à la Colonie.

ART. 21

Payement de la part de revenus attribuée à l'État. — Pour le calcul de la part de revenu à verser par le concessionnaire, en vertu de l'article 6 du décret de concession, on déduira du montant des recettes brutes de chaque année :

1° Le montant des dépenses d'exploitation ;

2° Les sommes nécessaires pour assurer, s'il y a lieu, l'intérêt et l'amortissement des obligations pendant ladite année ;

3° La somme à prélever sur les bénéfices de la Société pour la réserve légale et pour toutes autres réserves statutaires, mais seulement jusqu'à concurrence de quinze pour cent de la différence entre la recette brute et les dépenses énoncées aux paragraphes 1° et 2° ci-dessus ; étant stipulé, d'autre part, qu'il ne sera plus fait déduction de ce prélèvement lorsque l'ensemble de la réserve légale et des autres réserves statu-

taires dépassera le quart du capital-actions versé ;

4° La somme à prélever, s'il y a lieu, sur les bénéfices pour l'amortissement des actions par tirage au sort ;

5° Cinq pour cent du capital-actions versé et non encore amorti.

La différence constituera le revenu dont les quinze centièmes devront être versés par le concessionnaire à la caisse du trésorier payeur de la Colonie ou, pour le compte de celui-ci, dans une caisse métropolitaine désignée par le Ministre des Colonies. Le versement sera effectué dans le mois qui suivra l'Assemblée générale des actionnaires dans laquelle auront été approuvés les comptes de l'exercice auquel il se rapportera.

ART. 22

Cession à des tiers des avantages résultant de la concession. — Le concessionnaire ne pourra rétrocéder, affermer ou apporter, sous quelque forme que ce soit, en totalité ou en partie, à des sociétés ou à des particuliers, les avantages quelconques dérivant de la présente concession qu'en vertu de traités approuvés par le Ministre des Colonies et stipulant au profit de l'État des avantages équivalant à ceux qui résultent de

l'article 6 du décret de concession calculés comme il est dit ci-dessus.

ART. 23

Contrôle de la gestion financière de la Société.

— Toutes les opérations des commissaires des comptes seront contrôlées par un délégué du Ministre des Colonies, qui aura les mêmes pouvoirs que ceux attribués à ces commissaires par le premier alinéa de l'article 33 de la loi du 24 juillet 1867. Ce délégué devra être convoqué à toutes les assemblées des actionnaires.

TITRE IV

Dispositions générales

ART. 24

Expiration de la concession. — A l'expiration de la concession, les terres qui ne seront pas devenues la propriété du concessionnaire dans les conditions déterminées au titre 1^{er} ci-dessus feront de plein droit retour au domaine.

Le concessionnaire restera propriétaire du matériel naval, y compris celui dont la propriété aura été attachée à la concession en vertu de l'article 15 ci-dessus. Il aura le droit d'enlever, sous la réserve indiquée ci-dessous, pour en

utiliser ou en vendre les matériaux, les lignes et appareils télégraphiques, voies ferrées, bâtiments, établissements industriels, etc., dont la remise au Domaine public n'aurait pas été prononcée, et qui se trouveraient sur les terrains dont il ne serait pas devenu propriétaire. Un délai d'une année lui sera accordé à cet effet.

Passé ce délai, lesdits matériaux seront considérés comme abandonnés par lui.

Le Gouverneur pourra racheter, au nom de la Colonie, en tout ou en partie, le matériel naval ainsi que les installations dénommées ci-dessus, à la condition de notifier son intention au concessionnaire six mois avant l'expiration de la concession. Le prix sera fixé d'un commun accord ou, à défaut d'accord, par experts nommés dans les conditions déterminées par l'article 27 ci-après.

ART. 25

Cession à des tiers des droits du concessionnaire sur les terres concédées. — Dans le cas où le concessionnaire céderait à des tiers, avec l'autorisation du Gouvernement, ses droits sur les terres dont il ne serait pas devenu définitivement propriétaire, l'acte de cession devra reproduire intégralement les textes de l'acte de concession et du présent cahier des charges.

ART. 26

Cautionnement. — Comme garantie générale de l'exécution des obligations résultant pour lui du décret de concession et du présent cahier des charges, le concessionnaire sera tenu de verser à la Caisse des dépôts et consignations un cautionnement dont le montant est fixé par le décret de concession. Le cautionnement pourra être constitué soit en numéraire, soit en rente française, soit en titres des emprunts de la Colonie. La valeur en capital de ces rentes ou titres d'emprunts sera calculée dans les conditions spécifiées par l'article 6 du décret du 18 novembre 1882, relatif aux adjudications et marchés passés au nom de l'Etat.

La moitié de cette somme devra être versée avant la signature du décret et l'autre moitié dans la quinzaine de la notification de la décision du ministre des Colonies approuvant définitivement la substitution de la Société concessionnaire au concessionnaire primitif.

ART. 27

Arbitrage et expertise. — Dans le cas où le présent cahier des charges prévoit la nomination d'arbitres ou d'experts, ceux-ci seront au nombre de deux, choisis, l'un par le

Gouverneur, le second par le concessionnaire. En cas de désaccord entre eux, un troisième arbitre ou expert sera désigné à la requête de l'une des parties intéressés par le Président de la Cour d'appel de Paris. Dans le cas où une des parties, valablement mise en demeure, n'aurait pas désigné son arbitre ou expert dans le délai d'un mois après cette mise en demeure, cette désignation serait faite d'office à la requête de l'autre partie comme celle du troisième arbitre ou expert.

ART. 28

Élection de domicile. — Le concessionnaire devra faire élection de domicile à Paris et au chef-lieu de la colonie. Faute par lui de se conformer à cette obligation, toute notification ou signification lui sera valablement faite soit à la Préfecture de la Seine, soit dans les bureaux de l'Administration au chef-lieu de la Colonie.

ART. 29

Le concessionnaire s'engage à ne réclamer aucune indemnité ni à la Colonie ni à l'État en raison des dommages qu'il pourrait éventuellement éprouver par le fait soit de l'insécurité du pays, soit de l'émeute ou de la révolte des indigènes, soit de la guerre avec une puissance étrangère,

TITRE V

Rachat, déchéance et retrait de la concession

ART. 30

Conditions de rachat. — Les terres qui seront devenues la propriété du concessionnaire ou de ses ayants droits, en vertu des dispositions du titre I^{er} ci-dessus, seront exclues du rachat de la concession dans le cas où celui-ci aurait lieu. Le concessionnaire ou ses ayants droit ne pourront en être dépossédés qu'en vertu du droit commun d'expropriation ou en vertu des stipulations de l'article 7 du décret de concession.

Le prix du rachat total ou partiel du reste de la concession sera réglé par une Commission de neuf membres, dont trois seront désignés par le Ministre des Colonies, trois par le concessionnaire et trois à l'unanimité des six membres déjà désignés. Faute par ceux-ci de s'entendre dans les six mois de la notification faite à eux de leur nomination, le choix des trois derniers membres qui n'auraient pas été désignés à l'unanimité, sera fait par le premier président et les présidents réunis de la Cour d'appel de Paris.

Il sera procédé, dans la même forme, à la désignation des membres de la Commission.

dont le choix est laissé au concessionnaire, dans le cas où celui-ci ne les aurait pas désignés dans un délai de trois mois, à partir du jour où le décret prononçant le rachat lui aura été notifié.

ART. 31

Déchéance du concessionnaire. — La déchéance du concessionnaire sera prononcée après mise en demeure, et le cautionnement versé par lui restera acquis à l'État, s'il ne se conforme pas aux conditions du décret de concession ou du présent cahier des charges, et notamment :

1° Si, dans un délai de deux ans, à dater de la signature du décret de concession, il n'a pas effectivement commencé la mise en exploitation des terres concédées dans les conditions prévues par l'article 7 ci-dessus, ou si, après l'avoir commencée, il ne la continue et ne l'augmente pas progressivement, conformément aux stipulations dudit article ;

2° S'il recourt, pour l'exploitation de sa concession, et notamment pour se procurer de l'ivoire ou du caoutchouc, à la violence ou à des actes ayant causé l'exode ou la révolte des indigènes ;

3° Si, après mise en demeure, il n'a pas effectué, dans le délai d'un mois, le paiement de

la redevance fixe annuelle ou de la part de revenu attribuée à l'État;

4° S'il a enfreint, sous une forme quelconque, les prescriptions de l'un quelconque des articles 20 à 23 du cahier des charges;

5° S'il vend, cède ou afferme sans autorisation du Ministre des Colonies tout ou partie du matériel naval dont la propriété sera attachée à la concession.

La déchéance s'appliquera à l'ensemble de la concession, exception faite des terres qui seront devenues la propriété définitive du concessionnaire.

Dans le cas de la déchéance, il sera pourvu à l'exécution des engagements valablement pris par le concessionnaire au moyen d'une adjudication de la concession qui fait l'objet du présent cahier des charges, avec les charges, obligations et avantages qui s'y rattachent, à l'exception des terres qui seront devenues la propriété définitive du concessionnaire dans les conditions prévues par le titre I^{er} ci-dessus.

Nul ne sera admis à concourir à l'adjudication, s'il n'a été au préalable agréé par le Ministre des Colonies, et s'il n'a déposé à la Caisse des Dépôts et Consignations un cautionnement qui sera déterminé par le Ministre des Colonies.

L'adjudication aura lieu dans les formes

prescrites par les lois et règlements en vigueur pour les adjudications du Ministère des Colonies.

Les soumissions ne pourront être inférieures à la mise à prix.

Le nouveau concessionnaire sera, par le seul fait de l'approbation du résultat de l'adjudication par le Ministre des Colonies, substitué au concessionnaire évincé pour les charges, obligations et avantages visés ci-dessus; le concessionnaire évincé recevra de lui le prix de l'adjudication.

Si l'adjudication n'amène aucun résultat, une seconde adjudication sur les mêmes bases sera tentée après un délai de trois mois. Dans le cas où celle-ci resterait sans résultat, la concession sera annulée purement et simplement en ce qui concerne les droits, obligations et avantages qui en auraient fait l'objet.

ART. 32

Retrait de la concession des terres. — Dans le cas où le concessionnaire n'aurait pas justifié, sur l'invitation du Gouverneur, qu'il s'est conformé aux prescriptions de l'article 6 ci-dessus en ce qui concerne les plantations de caoutchouc, il sera mis en demeure de fournir cette justification dans le délai d'un an. Faute par lui de

fournir cette justification, il sera retranché de la concession une surface de terre calculée à raison de quarante hectares par mille pieds manquant, proportionnellement à la différence entre le nombre de nouveaux pieds de plantes à caoutchouc que le concessionnaire aurait dû planter et maintenir en exécution dudit article, et le nombre de pieds qu'il justifiera avoir effectivement plantés et maintenus.

En cas de désaccord entre le concessionnaire et le Gouverneur de la Colonie au sujet du nombre de pieds de caoutchouc plantés et maintenus, le concessionnaire pourra demander l'envoi à ses frais, par le ministre des Colonies, d'un délégué chargé de vérifier l'exactitude des chiffres arrêtés par l'Administration. Dans le cas où ces derniers chiffres seraient reconnus inexacts de plus d'un dixième, le montant de la dépense afférente à cette vérification sera remboursé au concessionnaire au moyen d'un prélèvement sur la part de revenus stipulée à l'art. 6 du décret de concession.

La superficie qui sera retranchée de la concession sera mesurée, autant que possible, d'un seul tenant et au choix du Gouverneur, parmi les terres qui ne seront pas en exploitation. Les limites en seront définies dans le décret prononçant le retrait partiel de la concession.

ART. 33

Reprise par l'État de la propriété des terres cédées en violation de l'article 7 du décret de concession. — Dans le cas où l'État reprendrait possession de terres cédées par le concessionnaire, en violation des prescriptions de l'article 7 du décret de concession, le concessionnaire supportera seul les indemnités et dommages-intérêts qui pourraient être réclamés par le concessionnaire évincé. Il en sera de même dans le cas où le concessionnaire serait mis en demeure de résilier les baux d'affermage ou de location consentis par lui contrairement aux prescriptions dudit article.

ART. 34

Cas de force majeure. — Les dispositions des articles 31 et 32 ne seraient pas applicables, et la déchéance ou le retrait ne serait pas encouru dans le cas où le concessionnaire n'aurait pu remplir ses obligations par suite de cas de force majeure dûment constaté.

ART. 35

Enregistrement. — Les frais de timbre et d'enregistrement du présent cahier des charges et de tous actes relatifs à la concession seront supportés par le concessionnaire.

Le présent cahier des charges accepté par le concessionnaire soussigné, pour être joint au décret de concession en date de ce jour.

Paris, le

ARRÊTÉ par le Ministre des Colonies,
pour être joint au décret de concession
en date de ce jour.

Paris, le

INSTRUCTIONS MINISTÉRIELLES

AU

Commissaire Général du Gouvernement

AU CONGO FRANÇAIS

MONSIEUR LE COMMISSAIRE GÉNÉRAL,

Des concessions territoriales viennent d'être accordées au Congo Français et plusieurs vont être très prochainement rendues définitives. La présente dépêche a pour but de vous adresser, sur les conditions auxquelles ces concessions se trouvent subordonnées, sur les devoirs et les droits qui en résultent pour l'Administration, des instructions d'ordre général, que vous voudrez bien communiquer aux agents placés sous votre direction. Je me réserve d'ailleurs de compléter ultérieurement ces premières indications.

1. — Les clauses des décrets et des cahiers des charges qui vous ont été transmis peuvent être divisées en trois catégories : les unes sont destinées à recevoir leur exécution en France ;

les autres doivent être observées au Congo ; d'autres enfin sont susceptibles d'amener l'intervention à la fois de l'Administration locale et du Ministère des Colonies.

2. — Je n'ai pas à m'arrêter ici sur les premières, qui s'appliquent notamment à la constitution de la Société, à la formation de son capital, au contrôle de sa gestion financière. C'est mon département qui se réserve d'en assurer l'observation, soit par voie de correspondance avec le concessionnaire, soit par le concours du délégué prévu à l'article 23 du cahier des charges type. Cependant, vous devrez me communiquer, à mesure que vous les pourrez recueillir, tous renseignements utiles, tant sur l'organisation générale ou locale de la Société que sur l'importance de ses opérations.

3. — Mais il y a lieu, dès maintenant, de définir votre rôle et, autant que possible, de le préciser, en ce qui touche l'exécution des clauses qui appelleront la vigilance et l'action directe de l'Administration locale, tantôt sous sa responsabilité exclusive, tantôt à charge pour elle d'en déférer à mon département.

4. — Avant d'examiner ces dispositions dans une étude plus particulière, il convient de faire ressortir l'esprit général dans lequel mon département les a conçues, et dans lequel vous aurez à en assurer l'observation. Elles ont été libre-

ment consenties entre deux parties ayant l'une et l'autre à défendre des intérêts distincts, mais en réalité solidaires, entre l'Administration coloniale, désireuse de mettre en valeur les possessions du Congo, et des particuliers prêts à tenter les aléas d'entreprises toujours incertaines, dans l'espérance légitime de faire fructifier leurs capitaux. Il ne faut pas que, dans l'exécution des conventions intervenues, les deux parties contractantes apportent une méfiance réciproque, ni surtout un sentiment inexplicable de rivalité secrète, toujours prêt à se manifester par une attitude inquiète, tracassière et processive. Vous devrez considérer, en ce qui vous concerne, que non seulement le succès des exploitations projetées intéresse au plus haut degré l'avenir de la Colonie, mais encore qu'il doit avoir en France un écho retentissant, et que cette répercussion, mieux que toute œuvre de propagande, doit contribuer au développement général de notre empire colonial.

Il importe que l'administration ne néglige rien pour faciliter cette réussite, non seulement par l'observation franche et loyale de ses engagements (ce qui ne serait qu'un concours passif), mais encore en donnant aux entreprises toutes les facilités compatibles avec les intérêts publics dont elle a la garde, en traitant les agents de ces entreprises comme des collaborateurs

qu'elle a le devoir d'aider dans leur tâche, en veillant constamment à ce que ses propres agents apportent dans leurs rapports quotidiens avec les représentants et agents des concessionnaires, non seulement une courtoisie parfaite, mais encore la plus grande bienveillance et un désir sincère de contribuer autant qu'il sera possible au succès de leurs efforts.

Je ne doute pas que vous n'ayez ces sentiments toujours présents à la pensée dans les diverses circonstances où les concessions accordées exigeront votre intervention ou celle de vos agents, et qui peuvent se rattacher à cinq ordres de faits, savoir : 1° à la mise en possession du concessionnaire ; 2° à son exploitation ; 3° à ses acquisitions de propriétés ; 4° aux relations générales et permanentes de l'Administration et du concessionnaire ; 5° aux sanctions dont ce dernier se trouve menacé en cas d'inexécution de ses obligations.

I. — MISE EN POSSESSION

5.— Aussitôt que vous aurez été avisé par moi que la concession est rendue définitive, et que le représentant local de la Société, agréé conformément à l'article 11 du décret de concession, se présentera pour entrer en jouissance

des territoires sur lesquels portera l'exploitation projetée, l'Administrateur de la région, accompagné dudit représentant de la Société, se transportera soit à l'entrée de la rivière dont le thalweg ou les faîtes des versants déterminent les limites de la concession, soit sur l'un des points de la concession susceptible de devenir un centre d'exploitation s'il s'agit d'une concession ayant des limites artificielles. L'Administration déclarera à l'agent de la Société qu'il peut commencer ses opérations, et dressera de cette mise en possession un procès-verbal en trois expéditions, qu'il signera en même temps que le représentant des concessionnaires; une autre qui sera conservée dans les archives du Commissaire du Gouvernement, et la troisième sera envoyée par vos soins au département.

Là s'arrêteront pour le moment les formalités de la mise en possession.

Il ne doit y avoir, en effet, de délimitation contradictoire, dans les conditions prévues par l'article 3 du cahier des charges, que si des contestations s'élèvent sur les limites de la concession et sur les périmètres réservés. Toutefois, il pourra être utile que l'Administration prenne l'initiative de délimiter les terrains qui, aux termes du paragraphe 2 de l'article 2 du cahier des charges, ne font pas partie de la concession, bien qu'englobés dans son péri-

mètre, ainsi que ceux désignés au paragraphe 3 du même article comme faisant l'objet de droits acquis par des tiers ; cette question fera l'objet d'instructions spéciales ultérieures.

6. — La mise en possession une fois effectuée, il peut arriver que le concessionnaire soit troublé dans l'exercice de son droit de jouissance du fait de l'Administration ou du fait des tiers.

De la part de l'Administration, les présentes instructions, la bonne foi et l'esprit de conciliation de vos agents permettent d'écarter toute hypothèse de trouble voulu et injustifié.

Il est possible, par contre, que le concessionnaire soit entravé par des tiers dans sa possession paisible et normale, et la question se pose de savoir si vous aurez et dans quelle limite vous aurez alors à intervenir.

7. — Si des tiers veulent pénétrer dans les territoires concédés pour s'y livrer à des opérations commerciales, vous n'avez pas le droit de les contraindre à renoncer purement et simplement à leurs intentions dans le bassin conventionnel tout au moins, les décrets de concession rappelant expressément les dispositions de l'Acte général de Berlin. Vous ne pouvez donc pas les empêcher de circuler librement sur les cours d'eau et les autres parties du domaine public, ni d'entrer en relations avec les

indigènes pour leur vendre les marchandises importées et leur acheter les produits des territoires réservés à ces indigènes. Mais ils n'ont aucun droit à établir *de plano* des bâtiments ou factoreries, soit sur les terrains réservés aux indigènes en vertu de l'article 10 du décret, soit sur les terrains non concédés, réservés dans l'intérieur de la concession en vertu du paragraphe 2 de l'article 3 du cahier des charges ; les terrains de ces deux catégories sont, en effet, des dépendances du domaine de l'État, et l'État seul a le droit d'en disposer. Des instructions spéciales ultérieures vous seront données pour régler ce qui concerne le régime de ces terrains domaniaux, soit au point de vue de leur utilisation, soit au point de vue de leur location ou de leur vente, soit au point de vue de la répression des usurpations.

8. — *A fortiori*, les tiers visés aux paragraphes précédents n'ont-ils aucun droit à édifier aucun bâtiment, à faire aucune installation sur les terrains de la concession, et l'Administrateur de la région ou le chef de poste devra prêter son concours à la répression immédiate de toute usurpation de ce genre, en la constatant sur la plainte du concessionnaire et en en dressant un procès-verbal qui sera déféré par le ministère public au tribunal compétent. L'avantage que l'Administration s'est engagée à assu-

rer au concessionnaire est, en effet, pour celui-ci de jouir seul du domaine concédé et d'être seul à en recueillir les fruits.

9. — Il pourra arriver que, sans s'établir sur les terrains de la concession ni sur les terrains réservés, les tiers susvisés cherchent à s'approprier les produits de la concession d'une manière détournée en les faisant recueillir par les indigènes. Il appartiendra encore, dans ce cas, au concessionnaire de faire respecter ses droits par la voie judiciaire ; l'Administrateur ou le chef de poste devra, en sa qualité d'officier de police judiciaire, prêter son concours à la constatation du vol, et le procès-verbal qu'il dressera sur la plainte du concessionnaire sera déféré au tribunal compétent.

10. — C'est avec le même caractère que devront être envisagées les contestations susceptibles de se produire entre les tiers antérieurement établis sur le territoire concédé et le concessionnaire. L'acte de concession ne peut avoir pour effet de préjudicier à ces tiers dans leurs droits actuels. Il leur interdit désormais toute extension de leurs opérations sur cette détermination de leurs droits actuels qui, le plus souvent, à moins d'engagements antérieurs de l'Administration, pourront être considérés comme n'ayant jamais existé, sinon à titre précaire. Sur les obstacles apportés à toute extension de leurs

opérations, il est possible que des difficultés s'élèvent; ce seront là des questions à débattre alors devant les tribunaux de droit commun.

Les agents de l'Administration devront s'attacher du reste à obtenir le rachat par les concessionnaires des établissements appartenant à ces tiers. C'est là un rôle d'intermédiaire officieux qui me paraît rentrer dans leur mission normale, dont le premier but est d'écarter toute cause de trouble dans les territoires placés sous leur juridiction.

II. — EXPLOITATION

11. — L'exploitation devra, du fait de l'Administration, être rendue aussi paisible, aussi régulière que possible. Cette considération amènera l'Administration à n'user des articles 8 et 9 du décret (reprise de terrains, utilisation des travaux exécutés), à n'invoquer à son profit les servitudes prévues par l'article 5 du cahier des charges, et surtout à ne courir les risques d'un rachat total ou partiel, qu'en cas de nécessité démontrée et de manière à éviter toute apparence de vexation.

12. — Mais l'Administration devra veiller strictement à ce que le concessionnaire, de son côté, assure l'exploitation progressive du territoire concédé, aux conditions qu'il a acceptées.

L'existence et l'extension de cette exploitation sont la justification première de la concession accordée. Elles doivent répondre à l'intérêt général de la colonisation et non pas seulement à l'intérêt particulier du concessionnaire. Dans cet ordre d'idées, vous devrez spécialement assurer l'exécution de l'article 6 du cahier des charges sur la culture des plantes à caoutchouc, ainsi que l'exécution des différentes stipulations inscrites au titre II pour l'organisation d'un service de navigation à vapeur. Dans le même ordre d'idées également, vous devrez mettre à l'étude le plus tôt possible le choix de l'emplacement des parcelles à prélever, dans les conditions prévues par la fin de l'article 2 du décret, en vue de permettre la création d'établissements agricoles. Des instructions spéciales vous seront adressées à ce sujet.

13. — Le décret de concession défend au concessionnaire d'apporter aucune perturbation aux mœurs et aux coutumes des indigènes, et lui prescrit de s'abstenir de tout acte de violence. D'une manière générale, les agents du concessionnaire devront éviter toute ingérence administrative ou politique. Le concessionnaire n'a reçu aucune délégation de souveraineté. Les agents français de la Société pourront seulement remplir, aux termes de l'article 11 du décret, les fonctions d'officiers de l'état civil quand ils

auront reçu de vous à cet effet une commission spéciale que vous devrez seulement leur délivrer lorsque, sur votre rapport, des décrets spéciaux auront, au fur et à mesure des besoins constatés, organisés des circonscriptions d'état civil.

14. — Le paragraphe 1 de l'article 12 du décret interdit en principe à la Société et à ses agents le commerce des armes à feu et des munitions, et leur prescrit seulement, sous la condition d'autorisations spéciales, le commerce des armes de traite.

Je vous invite à tenir la main rigoureusement à l'exécution de cette prescription. La paix publique et la sécurité de la Colonie en dépendent. Il faut absolument éviter que les indigènes aient à leur disposition d'autres armes que des fusils de traite, et encore convient-il de limiter l'importation de ces fusils de traite à ce qui vous paraîtra strictement nécessaire pour les besoins de chasse des indigènes.

Mais, pour l'octroi des autorisations relatives aux armes de traite, vous devrez éviter soigneusement tout arbitraire, tout traitement différentiel, et il sera nécessaire de placer tous les exploitants dans des conditions analogues, en tenant compte de l'étendue des besoins des indigènes ressortissant à chaque concession.

Les Administrateurs et autres agents préposés à la direction des postes de police, des postes

de douane et du service de surveillance mobile que vous ne devrez pas tarder à organiser sur les fleuves et frontières, devront, avec la plus grande rigueur, empêcher l'importation des armes et des munitions non autorisées.

15. — C'est pour ne pas rendre leur surveillance illusoire que le paragraphe 2 de l'article 12 du décret soumet au régime de l'entrepôt les armes et les munitions destinées à l'usage des agents de la Société concessionnaire : ces armes devront être représentées à toute réquisition de l'Administrateur chef de région ou de son délégué, ainsi que les munitions autorisées et déclarées, et la consommation des munitions manquantes devra être justifiée.

16. — Les concessionnaires auront besoin, dès l'origine, de se protéger contre l'hostilité possible de certaines tribus indigènes. Cette hostilité sera d'ailleurs d'autant moins à craindre que les indigènes auront davantage le sentiment de la force de nos postes.

Pour assurer la protection des établissements de chaque Société concessionnaire, le troisième alinéa de l'article 12 du décret lui donne la faculté de réclamer du Gouverneur l'installation, près de chacun de ces établissements, de postes de police dont elle paiera tous les frais. Il conviendra que vous donniez une prompte satisfaction à toutes ces demandes,

à moins d'impossibilité absolue. Vous devrez, à cet effet, pour éviter d'être pris au dépourvu, quant au recrutement et à l'armement des miliciens et des agents, inviter les concessionnaires à faire parvenir leurs demandes au lieutenant gouverneur dans le plus bref délai possible.

Un commis des affaires indigènes ou un chef de poste devra être attaché en permanence à chacun de ces postes, lorsque le gradé commandant les miliciens ne sera pas lui-même un Français. Il faut en effet éviter que les agents des concessionnaires aient la disposition directe des forces de police préposées à leur protection.

17.—Indépendamment de ces postes installés sur la demande des concessionnaires et entretenus à leurs frais, le paragraphe 4 de l'art. 12 vous donne le droit de requérir l'installation d'un poste de police dans tout établissement où vous le jugerez nécessaire à la sûreté de la Colonie. Le concessionnaire sera simplement tenu de fournir gratuitement le logement ; les autres frais seront à la charge de l'administration.

Il conviendra de ne recourir à une telle mesure que dans des cas exceptionnels. Les postes ainsi installés d'office dans des établissements d'un concessionnaire ne seraient en effet justifiés que s'il était soupçonné de menées

dangereuses, ou si vous aviez de sérieuses raisons de croire qu'il est dans le cas prévu par le paragraphe 2 de l'article 31 du cahier des charges.

18. — Ce n'est pas à des postes de ce genre que vous devrez recourir pour assurer la police générale du territoire. Les postes chargés de cette police seront installés par la colonie et entièrement à ses frais, sur des terrains repris au besoin aux concessionnaires, dans les conditions prévues à l'article 8 du décret de concession. La reprise comprendra, non seulement l'emplacement des bâtiments nécessaires au logement des agents, des miliciens ou des tirailleurs et de leurs familles, mais encore autour du poste une superficie de terrains cultivables suffisante pour assurer leur alimentation sur place.

Il sera utile d'ailleurs de prélever sur la concession, autour ou à proximité de chacun de ces postes, une assez grande étendue de terres cultivables, en vertu des deuxième et troisième alinéas de l'article 2 du cahier des charges, pour y créer un centre de population agricole. Chaque prélèvement fera l'objet d'un arrêté portant délimitation de la surface reprise, et l'arrêté sera certifié par vos soins, avant toute prise de possession, au représentant prévu par l'article 11 du décret.

Pour éviter des mesures prématurées, il ne conviendra pas de définir trop vite les périmètres des terrains à réserver aux indigènes en vertu de l'article 10 du décret. Avant toute décision de ce genre, dans la plupart des territoires concédés, il conviendra d'attendre que, grâce aux renseignements acquis au préalable par vos agents, des données plus exactes aient été recueillies sur le nombre et l'importance des villages indigènes.

Toutefois, si le concessionnaire requérait la détermination immédiate de certains périmètres pour se mettre à l'abri des dépredations des tiers sur des terrains qu'il considère comme lui étant exclusivement attribués, vous devrez obtempérer à cette réquisition et faire procéder tout de suite à l'étude et à la solution de la question soulevée.

Vous devrez vous pénétrer, pour cette solution, de l'esprit du contrat de concession. Les indigènes ont droit aux superficies qui sont nécessaires pour les cultures vivrières correspondantes aux besoins de leur alimentation. Vous pouvez leur attribuer en outre, des terres propres aux cultures riches qu'ils voudraient poursuivre eux-mêmes pour en tirer profit, et une certaine étendue de forêt nécessaire à leurs besoins de chauffage et de constructions ; mais ils n'ont pas droit à réclamer des forêts domai-

niales dans le but de faire commerce de leurs produits naturels et de constituer ainsi une concurrence ruineuse pour le concessionnaire.

III. — ACQUISITIONS DE PROPRIÉTÉ

19.—Les acquisitions de propriété obligeront les agents de l'Administration locale, en exécution des articles 8, 9 et 10 du cahier des charges, à des investigations assez compliquées.

Ces investigations auront dans tous les cas pour point de départ une mise en demeure, adressée par le représentant du concessionnaire à l'Administrateur chef de région, d'avoir à constater soit l'existence des constructions (1° de l'article 8), soit les cultures prévues aux paragraphes 2 et 3 du même article, soit le commencement ou la continuation des frais d'élevage ou de cultures forestières prévus aux paragraphes 4 et 5, soit la domestication des éléphants.

La mise en demeure sera accompagnée d'un plan indiquant, avec toutes les cotes nécessaires, les surfaces cultivées ou occupées et celles dont la propriété est demandée en se conformant aux conditions des articles 8 et 9.

L'Administrateur chef de région devra obtenir immédiatement à cette mise en demeure. La constatation des faits de mise en valeur

donnant droit à la propriété et la vérification des superficies devront être entourées de toutes les précautions nécessaires pour éviter les fraudes ; elles seront faites par un agent assermenté, ayant au moins le grade de chef de poste, assisté d'un arpenteur également assermenté ; l'agent et l'arpenteur en dresseront, en trois expéditions, un procès-verbal avec plan à l'appui ; ils affirmeront le procès-verbal sous la foi du serment devant le tribunal ou le juge de paix, ou, si la distance pour atteindre ces magistrats est de plus de huit jours, devant l'Administrateur chef de région, une expédition du procès-verbal et du plan sera remise par l'Administrateur chef de région au concessionnaire, une autre expédition sera conservée par lui dans ses archives, et la troisième sera envoyée au lieutenant gouverneur pour être conservée au siège du Gouvernement.

Conformément à l'article 10 du cahier des charges, les frais de ces opérations incomberont au concessionnaire.

Le lieutenant gouverneur statuera par un arrêté avec plan à l'appui, qui sera notifié au représentant du concessionnaire. Celui-ci devra ensuite obligatoirement requérir l'immatriculation de son immeuble en vertu du paragraphe 3 de l'article 7 du décret du 28 mars 1899, relatif au régime foncier du Congo français, en se

conformant aux règles tracées par les articles 8 et suivants du même décret.

Il importe que toutes ces opérations soient effectuées sans retard imputable à l'Administration, et je vous prie de vouloir bien à l'avance donner dans ce but toutes instructions nécessaires. Ces acquisitions de propriété sont, en effet, d'un intérêt capital, non seulement pour le concessionnaire, mais encore pour la colonie. Les lots immatriculés au nom des concessionnaires ne tarderont pas à donner lieu à de nombreuses transactions immobilières. La valeur de la propriété foncière au Congo français, sous la seule influence des faits économiques, recevra dès lors pratiquement son estimation et sans doute deviendra de plus en plus importante.

20. — Ces transactions ne doivent pas, en effet, trouver un obstacle dans l'article 7 du décret de concession, aux termes duquel les terres ainsi reconnues en toute propriété aux concessionnaires ne peuvent cependant être vendues ou affermées par-eux ou leurs ayants droit pendant la durée de la concession qu'à des personnes que vous aurez agréées.

Cette clause a pour but unique d'empêcher la constitution de trop vastes domaines aux mains de personnalités étrangères qui, sous le couvert de droits de propriété trop facilement acquis sur de grandes étendues, pourraient

arriver à jouer un rôle politique vis-à-vis des indigènes, ou tout au moins à prendre une influence de fait dangereuse pour notre domination pendant la première période de la colonisation. Mais, lorsqu'une considération de cet ordre n'aura pas à prendre place dans vos préoccupations, vous n'aurez d'ordinaire aucun motif de refuser votre adhésion, vous attachant surtout à éviter de transformer en un choix arbitraire entre les personnes une disposition de sage prévoyance et de sauvegarde nationale.

IV. — RELATIONS GÉNÉRALES AVEC LE CONCESSIONNAIRE

21. — Vous avez à remplir auprès de la Société concessionnaire, en vertu de l'article 13 du décret, les fonctions du Commissaire du Gouvernement. En fait, vous n'exercerez pas vous-même ces fonctions, et, comme le permet ledit article, vous les déléguerez à l'un des agents placés sous vos ordres. Il convient de procéder le plus rapidement possible à cette délégation. Elle devra être confiée à l'Administrateur de la région où se trouvera le territoire concédé. C'est, en effet, l'Administrateur qui déjà se trouve appelé par l'article 10, paragraphe 4 du décret, à se prononcer, sauf appel

devant vous, sur les conflits survenus entre les représentants de la Société et les indigènes.

22. — Il importe que le Commissaire du Gouvernement conserve, dans sa mission, avec le souci constant de maintenir son indépendance vis-à-vis du concessionnaire, un sentiment éclairé de ses devoirs professionnels. Il assurera strictement l'exécution des prescriptions du décret et du cahier des charges, mais sans y chercher jamais une arme pour justifier en droit strict des mesures arbitraires inspirées par des antipathies personnelles, ou par le ressentiment de froissement d'amour-propre, ou par le simple désir d'affirmer publiquement le pouvoir de l'Administration. Ce pouvoir n'est donné aux Administrateurs qu'en vue du bien public ; ils ne doivent jamais oublier que leur premier devoir est d'aider les colons de toute leur intelligence et de toute leur énergie, en faisant abstraction de leurs convenances personnelles. Tout écart de conduite, en dehors de cette règle, serait sévèrement relevé par le Ministre.

Je vous rappelle notamment que l'article 11 du décret, qui permet au Gouverneur de demander au Ministre le remplacement du représentant de la Société dans la Colonie, ne devra être invoqué que dans des cas exceptionnels. Si, pour réclamer ce remplacement, les agents

de la colonie se laissaient guider par des préférences personnelles, des sympathies plus ou moins justifiées, la disposition de l'article 11 du décret prendrait aussitôt un caractère abusif, et le ministre refuserait, non seulement d'adopter la proposition, mais encore saurait très mauvais gré aux agents locaux et au Gouverneur d'avoir cherché à abuser des pouvoirs qui leur sont confiés. C'est seulement dans des cas particulièrement graves et, selon les termes du décret « pour un motif d'intérêt public », qu'il sera fait application de cette disposition.

23.— C'est avec le même libéralisme, et en évitant tout ostracisme injustifié, que l'Administration examinera les demandes qui lui seront soumises par le concessionnaire, conformément à l'article 14 du décret, en vue de céder à des tiers ses droits de jouissance sur des terrains non encore immatriculés dépendant de la concession.

V. — SANCTIONS

24. — Les sanctions prévues par le décret et le cahier des charges sont nécessaires, et ne sauraient être considérées comme de simples menaces qui ne seront jamais suivies d'exécution : mais, eu égard à leurs conséquences, elles ne doivent intervenir qu'en raison de faits très graves et bien établis.

25. — La déchéance n'est prononcée que par le pouvoir central, mais elle ne peut l'être que si les informations transmises par l'Administration locale établissent d'une façon péremptoire, spécialement dans les cas prévus par l'article 31 du cahier des charges type, l'inexécution « persistante et obstinée » par le concessionnaire de ses obligations. Vous devrez donc me tenir régulièrement au courant de l'ouverture, des progrès et des conditions pratiques de l'exploitation projetée. J'aurai soin de vous aviser, de mon côté, des paiements qui seraient effectués en France par la Société, de la redevance fixe ou de la part de recettes dont le versement lui est imposé.

26. — J'attache une importance toute particulière à la sanction prévue par l'article 32. Le retrait partiel de la concession des terres que prévoit cet article 32 est le complément nécessaire de l'obligation imposée au concessionnaire en ce qui concerne les plantations de caoutchouc, obligation qui est la condition *sine qua non* de la conservation de la richesse forestière de la Colonie. Vous ne devrez pas hésiter, s'il y a lieu, à provoquer ce retrait, qui, comme la déchéance, doit être prononcé par décret, la Commission des Concessions coloniales entendue. (Article 15 du décret-type.)

Toutefois, il conviendra de ne se décider à

une mesure aussi grave qu'en présence d'une mauvaise volonté manifeste du concessionnaire et au cas de manquants assez considérables dans le nombre des nouveaux plants exigés. Pour les infractions légères à l'obligation de planter, vous pourrez vous contenter de faire appliquer les amendes prévues par l'article 14 du décret du 28 mars 1899 sur le régime forestier ; ladite obligation résulte, en effet, non seulement du cahier des charges de la concession, mais encore de l'article 11 du décret forestier.

Telles sont, Monsieur le Commissaire Général, les directions générales que, dès maintenant, je crois devoir vous adresser à l'occasion des récentes concessions, et que je me propose d'ailleurs de compléter par des instructions plus détaillées sur quelques points spéciaux.

LE MINISTRE DES COLONIES,

GUILLAIN.

(24 mai 1899.)

EXTRAIT

DES

INSTRUCTIONS MINISTÉRIELLES

DU 30 NOVEMBRE 1900

La question du recouvrement de l'impôt personnel ou impôt sur les cases se rattache étroitement à celle des droits indigènes. Si l'on considère, en effet, *comme nous l'avons indiqué ci-dessus, que l'ensemble des produits du sol appartient aux concessionnaires, ceux-ci peuvent prétendre que la perception en nature de l'impôt précité constituera une diminution des avantages qui leur ont été conférés*, en les privant au profit de la Colonie d'une partie des richesses de la concession. Leurs prétentions à cet égard seraient évidemment discutables. Mais il est préférable de ne pas aller jusqu'à un conflit.

Il conviendra donc que vous ayez bien soin de ne pas spécifier d'une façon formelle, dans les actes relatifs au paiement de cet impôt que les indigènes auront à s'acquitter par des livrai-

sons d'ivoire, de caoutchouc ou de produits du sol. Le principe de l'impôt sans modalités de versement devra seul être posé, et vous inviterez les fonctionnaires qui seront chargés d'assurer les perceptions, à faire tous leurs efforts pour obtenir des populations le paiement de leurs contributions *en argent autant que possible*.

Je n'ignore pas qu'actuellement le numéraire est peu ou point répandu au Congo. Mais *les salaires* que les concessionnaires *ont nécessairement* attribuer aux indigènes en rémunération, soit du travail fourni, soit des produits apportés, modifieront vraisemblablement cette situation. Il sera de l'intérêt bien entendu de l'administration locale de concourir à cette transformation en intervenant auprès des indigènes pour les engager à se mettre à la disposition des concessionnaires et à conclure avec eux des contrats de louage de travail. Cette intervention peut être fertile en résultats heureux.

Les sociétés concessionnaires rencontrent actuellement des difficultés considérables pour le recrutement de la main-d'œuvre. L'obligation imposée aux indigènes de payer des contributions, de les acquitter en numéraire, *dans la mesure du possible*, et, par suite, de se procurer ce numéraire par le travail, peut et doit constituer un progrès vers la solution de ces difficultés. Je me contente de vous signaler la question et

la solution possible. Vous aurez, bien entendu, à examiner et à prendre toutes les mesures de détail qu'une semblable réglementation peut comporter.

Il serait nécessaire, notamment, de prendre toutes précautions utiles pour que des contrats de ce genre ne puissent être considérés comme portant atteinte au principe de la liberté commune. Ces contrats seront certainement à l'abri de toute critique, s'ils sont conclus à court terme, sauf à les renouveler quand il serait nécessaire.

.

D'une façon générale et pour résumer ce qui précède, je considère qu'il est de l'intérêt absolu de l'Administration locale *de venir en aide dans la plus large mesure* aux entreprises de concessionnaires dont le sort, par suite des charges financières qui leur sont imposées (versement de redevances et de contributions diverses, douanes et télégraphes, quote-part dans les bénéfices) *est intimement lié à la prospérité de la Colonie.*

Je vous recommande tout particulièrement d'inviter les fonctionnaires et agents placés sous vos ordres à se bien pénétrer de ces idées et à faciliter par leur concours les opérations des représentants des Sociétés dans l'intérieur.

Il va sans dire qu'ils n'en resteront pas

moins les protecteurs naturels des indigènes, et qu'ils ne devront pas hésiter, le cas échéant, à réprimer et à vous signaler tous les abus qui pourraient se produire.

INSTRUCTIONS

DU

Commissaire général du Gouvernement

AU CONGO FRANÇAIS

Au Lieutenant-Gouverneur, aux Administrateurs et Chefs de poste
DE LA COLONIE

Au sujet de la propriété foncière

MESSIEURS,

En vue de l'application pratique des dispositions du décret du 28 mars 1899, sur le régime de la propriété foncière au Congo français, il m'a paru indispensable de vous indiquer, d'une façon aussi précise et aussi sommaire que possible, les obligations qui vous incombent en l'espèce, et à l'accomplissement desquelles je ne saurais trop vous recommander de procéder avec soin et méthode.

Ces obligations sont de deux sortes, et leur exécution se répartit chronologiquement en deux périodes bien distinctes : l'une durant

laquelle vous aurez à instruire les demandes d'attribution de toutes propriétés ; l'autre au cours de laquelle vous aurez à remplir les formalités prévues pour l'immatriculation définitive des immeubles.

PREMIÈRE PÉRIODE

Instruction des demandes de toutes propriétés

Comme vous le savez, l'article 7 du décret du 28 mars 1899 susvisé (inséré au *Journal officiel* de la colonie, du 1^{er} juillet 1899, n° 7), prévoit que l'immatriculation est obligatoire :

1° Dans tous les cas de vente ou concession en pleine propriété de terrain domaniaux ;

2° Dans tous les cas où des Européens ou assimilés se rendent acquéreurs de biens appartenant à des indigènes ;

3° Dans tous les cas où, après mise en valeur, aux conditions spécifiées au cahier des charges, un concessionnaire acquiert la propriété de terrains concédés.

Vous aurez à intervenir dans les trois hypothèses, d'abord pour l'établissement d'un plan des terrains , ensuite , selon le cas, pour formuler des avis sur les demandes d'achats de terres domaniales, pour protéger les droits des

indigènes et recevoir les contrats passés entre eux et les Européens; enfin, pour constater que la mise en valeur des terres a été accomplie par les concessionnaires dans les conditions prévues à leur cahier des charges.

Il vous appartiendra donc, lorsque vous serez saisis soit directement, soit par mon intermédiaire, d'une demande visant une des trois éventualités précédentes, de vous livrer immédiatement à une enquête préliminaire.

Cette enquête portera sur les points suivants:

1° Vente ou concession de terres domaniales en pleine propriété.

Vous aurez à vous demander si les terrains dont l'acquisition est sollicitée ne peuvent être utiles aux services publics, à vous rendre compte de leur valeur approximative, à juger de l'intérêt qu'il peut y avoir à donner satisfaction au demandeur, d'après l'exposé de ses intentions et de ses projets.

2° Acquisition de biens appartenant aux indigènes.

Il conviendra d'étudier tout spécialement les conditions du contrat et d'apprécier si le prix adopté ou proposé est en rapport avec la valeur réelle de l'immeuble. Vous devrez, en outre,

vous préoccuper de savoir si l'indigène a bien le droit de disposer des terres qu'il se propose de vendre, si elles lui appartiennent et s'il ne se fait pas marchand de la chose d'autrui. Votre devoir est évidemment de protéger cet indigène contre les exactions, mais il est aussi d'assurer à l'acquéreur européen la légitime jouissance des biens qu'il aura payés.

3° Acquisition de la toute propriété des terres mises en valeur par les concessionnaires.

Les conditions de mise en valeur exigées des concessionnaires varient avec les concessions ; pour celles de 10.000 hectares au maximum, elles sont déterminées par l'arrêté local du 14 avril 1900 (art. 10, 11 et 12) ; pour celles de grande étendue, elles sont fixées par les décrets de concession (art. 7) et par les cahier des charges y annexés (art. 8, 9 et 10).

Selon les cas, vous aurez à vous reporter à ces textes et à vous assurer de la scrupuleuse exécution des obligations qu'ils énumèrent.

Vous voudrez bien me rendre compte, dans un rapport spécial pour chaque espèce, des résultats des enquêtes préliminaires auxquelles vous vous serez ainsi livrés. Vous vous efforcerez d'établir ce document d'après les indications précédentes, d'une façon aussi détaillée et

aussi précise que possible, afin d'éviter tout retard et tout renvoi pour explications ou éclaircissements complémentaires.

A ce rapport, comme je vous l'indiquais plus haut, devra être joint un plan du terrain. Ce plan devra être dressé clairement et être la reproduction aussi fidèle que faire se pourra du terrain, de ses accidents, de ses limites naturelles. En ce qui concerne plus spécialement les Sociétés concessionnaires, vous voudrez bien ne pas perdre de vue les dispositions de l'article 9 des cahiers des charges sur la forme et la position des lots de terre à leur attribuer.

C'est à l'aide du dossier constitué : 1° par la demande de l'intéressé ou de la Compagnie intéressée, 2° par le rapport rédigé par vous, 3° par le plan que vous aurez établi, que sera pris par moi en conseil d'administration l'arrêté attribuant définitivement la toute propriété demandée. Les erreurs et les omissions en pareilles matières peuvent avoir les plus fâcheuses conséquences. J'insiste donc tout particulièrement pour que vous apportiez le plus grand soin à la préparation de ce dossier.

Le propriétaire, une fois en possession de son titre, devra pourvoir à son immatriculation. Pour ce faire, il s'adressera au conservateur de la propriété foncière à Libreville, lequel, en vue de l'accomplissement des formalités réglemen-

taires, vous saisira à nouveau de la question. Nous entrons ainsi dans la deuxième période spécifiée au début de la présente circulaire.

DEUXIÈME PÉRIODE

Formalités en vue de l'immatriculation des immeubles

Le Conservateur de la propriété foncière fera, tout d'abord, insérer au *Journal officiel* de la Colonie un extrait du texte de la réquisition d'immatriculation.

Aussitôt après cette insertion, il vous adressera un placard la reproduisant et un plan de l'immeuble. C'est alors que commenceront pour vous les obligations qui vous incombent et qui peuvent se diviser en deux catégories : 1° opérations à accomplir, 2° pièces à fournir :

§ I^{er}. — *Opérations à accomplir*

1° Dans les quarante-huit heures de la réception au poste, l'affichage du placard est opéré, selon le mode établi pour les actes officiels. Les affiches doivent rester apposées jusqu'à la clôture des opérations de bornage.

Les indications qu'elles contiennent doivent être publiées sur les marchés du territoire, soit par les agents européens, soit par les chefs indigènes ou toutes autres personnes que vous croirez devoir employer.

2° Dans un délai minimum de vingt jours après les publications faites, vous procéderez ou ferez procéder par un délégué (qui devra être, autant que possible, qualifié par ses connaissances techniques) au bornage provisoire de l'immeuble, en présence de celui qui en a requis l'immatriculation ou du représentant de ce dernier, muni d'une procuration légalisée et enregistrée.

Cette opération doit se poursuivre sans arrêt, même si des protestations ou des oppositions viennent à se produire. Ces protestations, oppositions ou revendications doivent être consignées avec soin au procès-verbal de bornage en indiquant les points du terrain sur lesquels elles portent.

La fourniture et la pose des bornes seront à la charge du requérant. Le procès-verbal de bornage doit indiquer les dates d'ouverture et de clôture des opérations et constater la publicité des opérations.

3° Vous devrez, le cas échéant, prévenir les propriétaires riverains des immeubles qui doivent faire l'objet du bornage, de manière que

les contestations ou oppositions puissent être constatées; de préférence, sur le terrain.

4° Vous veillerez à ce que l'agent délégué à l'opération du bornage indique, au plan A, les noms de tous les propriétaires limitrophes; B, les points fixes du sol, tels que : gros rochers, chutes ou cours d'eau, gros arbres, etc., avec indication de leur distance, mesurée aux deux bornes les plus voisines; C, l'emplacement des bornes posées, des habitations et cultures, en dénommant la nature de ces dernières;

5° Le procès-verbal devra indiquer pour chaque borne placée : son orientation, sa nature et sa description sommaire; ces bornes devront être placées de manière apparente, de préférence aux angles et courbes, et présenter des garanties suffisantes de stabilité et de durée.

6° L'agent chargé des opérations du bornage établira un croquis de rattachement faisant ressortir la situation de l'immeuble par rapport à un cours d'eau, dont la topographie aurait été reconnue d'après les cartes les plus récentes de la région.

§ 2. — *Pièces à fournir*

1° Accusé de réception au conservateur de la propriété foncière du placard et du plan, paragraphe 1^{er}, n° 1;

2° Envoi au Conservateur de la propriété foncière du procès-verbal de bornage, du plan et du croquis de rattachement aussitôt après les opérations terminées.

(10 octobre 1902.)

Vu :

Le Professeur Président de la Thèse,
VILLEY.

Vu :

Le Doyen de la Faculté,
EDMOND VILLEY.

Vu et permis d'imprimer :

Le Recteur de l'Université de Caen,
E. ZEVORT.



TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION	1

CHAPITRE I^{er}

I. — NOTIONS GÉNÉRALES	5
II. — RÉGIME DE NOS COLONIES AFRICAINES AVANT LES DÉCRETS DE 1899-00-01	17
Algérie	18
Tunisie	31
Madagascar	35
Sénégal	39
Guinée	41
Soudan.	42
Côte d'Ivoire	43
Dahomey.	45
Congo	46

CHAPITRE II

Le nouveau régime foncier du Congo français	49
I. — LE RÉGIME DU DOMAINE PUBLIC	53
II. — LE RÉGIME DES TERRES DOMANIALES	61
III. — LE RÉGIME DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE	68
IV. — LE RÉGIME DE L'EXPLOITATION FORESTIÈRE	123

CHAPITRE III

Le régime foncier des colonies formant le Gouverne- ment Général de l'Afrique occidentale française	133
LE RÉGIME MINIER	142

CHAPITRE IV

	Pages.
L'application de ce nouveau régime foncier	161
I. — L'EXPÉRIENCE CONGOLAISE.	161
II. — L'APPLICATION DES DÉCRETS DE 1900-01	208
III. — L'APPLICATION DU RÉGIME MINIER.	216
CONCLUSION	219

APPENDICES

Décret de concessions	225
Cahier des charges » »	240
Instructions ministérielles du 24 mai 1899	273
Extrait des instructions ministérielles du 30 novembre 1900	297
Instructions du Commissaire Général du Congo français (10 octobre 1902)	301



